



AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

ALCADÍA, HACIENDA, RÉGIMEN INTERIOR Y RRHH

CONSULTA PÚBLICA PREVIA

AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUZs-8

El Ayuntamiento de Almensilla informa que, mediante Resolución de Alcaldía nº 753/2026 de 10 de Agosto de 2026, se ha acordado someter a **consulta pública previa** el documento de **Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZs-8 del PGOU de Almensilla**, promovido por OPERA ANTÁRTICA, S.L.

La consulta se realiza conforme al artículo 77 de la LISTA y artículo 100 del Reglamento General de la LISTA.

Plazo

20 días hábiles contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio.

Consulta del expediente

La documentación podrá consultarse en:

- Sede Electrónica del Ayuntamiento.
- Portal de Transparencia.

Presentación de aportaciones

Las personas interesadas podrán formular sugerencias, observaciones o propuestas mediante:

- Registro General.
- Sede Electrónica.
- Cualquiera de los medios previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015.

En Almensilla, a fecha de firma electrónica

Fdo.-Rubén Mendoza Zabala

Alcalde Ayuntamiento de Almensilla

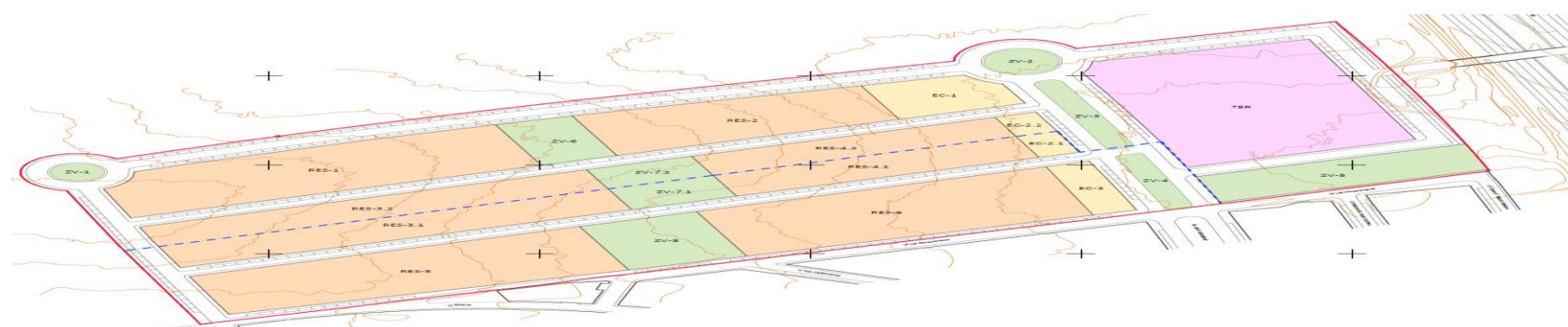
Plaza de la Iglesia, 2 41111 – ALMENSILLA (Sevilla) Tlf. 955767119 Fax 955767199

almensilla@dipusevilla.es www.almensilla.es

Código Seguro De Verificación	8ea0ivfNzELR2o52e4smMg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ruben Mendoza Zabala	Firmado	10/08/2026 11:11:58
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/8ea0ivfNzELR2o52e4smMg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA
REGISTRO DE ENTRADA
29/07/2026 12:32
ENTRADA NÚMERO: 5656



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUZs-8 DEL PGOU DE ALMENSILLA

DOCUMENTO DE **AVANCE** (BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

PROMUEVE: OPERA ANTARTICA SL

REDACTA: RAMAL ARQUITECTOS SLP

ÍNDICE DE CONTENIDOS

A. MEMORIAS	2		
0. GENERALIDADES	2		
0.1 PROMOTOR E INICIATIVA PRIVADA	2	3.4.4 Descripción de la propuesta de ordenación	16
0.2 EQUIPO REDACTOR	2	3.4.5 Cuantificación de la propuesta de ordenación	17
0.3 ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	2	3.4.6 Cumplimiento de la propuesta	18
0.4 OBJETO, NATURALEZA Y ALCANCE	2	3.4.7 Valoración de la incidencia de las determinaciones en la ordenación territorial	18
0.5 CONTENIDO DEL AVANCE	2	3.5 INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS	20
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	3	3.5.1 Red de abastecimiento de agua	20
1.1 LOCALIZACIÓN Y MARCO TERRITORIAL	3	3.5.2 Red de saneamiento	20
1.2 CONDICIONES NATURALES DEL TERRITORIO	3	3.5.3 Red de distribución de energía eléctrica	20
1.2.1 Condiciones y perspectiva climática	4	3.5.4 Red de alumbrado público	20
1.2.2 Litología	4	3.5.5 Red de telecomunicaciones	20
1.2.3 Topografía y pendientes	4	3.5.6 Red de recogida de residuos sólidos urbanos	20
1.2.4 Contexto hidrogeológico	5	3.5.7 Obras exteriores previsibles	20
1.2.5 Usos del suelo y paisaje agrario	6	3.6 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PPO	21
1.2.6 El Paisaje característico	6	3.6.1 Unidades de Ejecución	21
1.3 POBLACIÓN Y ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	6	3.6.2 Sistemas de actuación	23
1.4 AFECCIONES SECTORIALES	6	3.6.3 Programación y Plan de Etapas del Proyecto de Urbanización	23
1.5 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	7	3.6.4 Estudio económico y financiero	23
1.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	7	3.6.5 Informe de Sostenibilidad Económica	24
1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	8	B. NORMATIVA URBANÍSTICA	26
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	9	C. PLANOS	27
2.1 MARCO NORMATIVO Y FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN	9	C1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN	27
2.1.1 Marco normativo	9	C2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN	27
2.1.2 Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información	9	D. RESUMEN EJECUTIVO	28
2.1.3 Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía	9	1. NATURALEZA Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO	28
2.1.4 Resultado e incidencia de los procesos participativos	9	2. AGENTES INTERVINIENTES	28
2.2 INFORMES SECTORIALES EMITIDOS	9	3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN	28
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN	10	4. FINALIDAD URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN	28
3.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PPO	10	5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS	28
3.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	10	6. MODELO DE ORDENACIÓN SELECCIONADO	28
3.3 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	11	7. DIMENSIONES PRINCIPALES DE LA PROPUESTA	29
3.3.1 ALTERNATIVA 0. No actuación	11	8. ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS	29
3.3.2 ALTERNATIVA 1	11	9. MOVILIDAD, ACCESOS E INFRAESTRUCTURAS	29
3.3.3 ALTERNATIVA 2. Alternativa elegida	12	10. GESTIÓN URBANÍSTICA Y FASES DE EJECUCIÓN	29
3.4 MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO	13	11. COSTE ESTIMADO Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	29
3.4.1 Adecuación a los principios generales de ordenación de la LISTA	13	12. INCIDENCIA AMBIENTAL Y TERRITORIAL	30
3.4.2 Adecuación a los criterios de ordenación de la LISTA	14	13. PARTICIPACIÓN CIUDADANA	30
3.4.3 Objetivos y criterios de la ordenación	14	14. ALCANCE Y EFECTOS DEL AVANCE	30
		15. SÍNTESIS FINAL	30

A. MEMORIAS

0. GENERALIDADES

0.1 PROMOTOR E INICIATIVA PRIVADA

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación (PPO) SUZs-8, así como la documentación ambiental necesaria para la Evaluación Ambiental Estratégica, por encargo de la sociedad OPERA ANTARTICA SL con sede en la calle Antonia Díaz, 12 de Sevilla y CIF B90340621, representada por D. Javier Pérez Casal, con DNI 39.682.769-H, en calidad de Administrador Único de la misma.

En virtud del artículo 98.3.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (RegLISTA), pueden solicitar el inicio del procedimiento los particulares que suman su promoción.

0.2 EQUIPO REDACTOR

Redacta el documento, en el ámbito de sus competencias profesionales, la sociedad proyectista RAMAL ARQUITECTOS SLP inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0058, suscribiendo el mismo como técnicos redactores D. Rafael Carmona Ramos, D. Manuel Castro Juncá y D. Álvaro Cárdenas Fernández, arquitectos, colegiados número 4462, 4979 y 4461 en el COAS.

Los documentos medioambientales necesarios para la obtención de la Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria conforme a la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (GAA), los redacta D. Damián Macías Rodríguez, Dr. Geógrafo.

0.3 ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

En virtud del artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística, salvo los que tengan carácter supramunicipal, siendo en este caso la administración actuante el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla.

0.4 OBJETO, NATURALEZA Y ALCANCE

La finalidad del presente documento de Avance del PPO SUZs-8 del PGOU de Almensilla, es su incorporación en la Consulta Previa municipal preceptiva, conforme al artículo 77 LISTA y 100 RegLISTA, así como al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, para el que tiene el carácter de borrador del plan.

El Avance tiene naturaleza de documento administrativo interno, preparatorio de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística y su alcance mínimo deberá describir y justificar el objeto y ámbito de la actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Según la Disposición Transitoria Segunda RegLISTA, los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigente tienen el régimen de la promoción de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) con propuesta de delimitación previa aprobada. El objeto de la redacción del PPO es, en cumplimiento del art. 90 RegLISTA, la delimitación y el establecimiento de la ordenación urbanística detallada, así como su programación.

0.5 CONTENIDO DEL AVANCE

Además del contenido mínimo necesario en virtud del alcance del documento referido en el apartado anterior, el documento se estructura de manera más completa sirviendo de base para el posterior PPO completo. En este sentido, el

artículo 90.3 RegLISTA establece las particularidades que han de considerarse respecto al contenido genérico establecido para los instrumentos de ordenación urbanística en el artículo 85.

El presente documento, por tanto, integrará los siguientes contenidos:

- **Memoria de Información y Diagnóstico**, conteniendo el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística, y el análisis de las afecciones derivadas de la legislación planificación sectorial y territorial. Contendrá, además, la relación de propietarios afectados, ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos, detallando las parcelas y edificaciones de cada uno.
- **Memoria de Participación e Información Pública**, conteniendo las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, así como el resultado de esta y de la información pública.
- **Memoria de Ordenación**, incluyendo la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del PPO, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado. Se justificará la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales del artículo 4 LISTA, a los criterios de ordenación de los artículos 76 a 80, así como a la ordenación territorial.
- **Memoria de Gestión y Ejecución**, conteniendo una memoria de sostenibilidad económica que recoja el impacto en las haciendas públicas, una memoria de viabilidad económica de la propuesta, la programación de las actuaciones y el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.
- **Normativa Urbanística**, con las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada en el ámbito.
- **Cartografía de Información**, incluyendo la del planeamiento general que afecte al ámbito y su entorno, así como las alternativas de ordenación propuestas.
- **Cartografía de Ordenación**, incluyendo las determinaciones gráficas necesarias para el establecimiento de la ordenación urbanística detallada del ámbito.
- **Resumen ejecutivo**, con el contenido y documentación que facilite la participación y consulta por la ciudadanía.

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1 LOCALIZACIÓN Y MARCO TERRITORIAL

El marco territorial en el que se emplaza de Almensilla ocupa una posición elevada en la plataforma de El Aljarafe en el triángulo formado por los núcleos urbanos de Coria-Puebla, Palomares del Río y Bollullos de la Mitación, relativamente en posición dominante sobre la vertiente del arroyo Majalberraque por el este y por es oeste sobre el arroyo Riopudio.

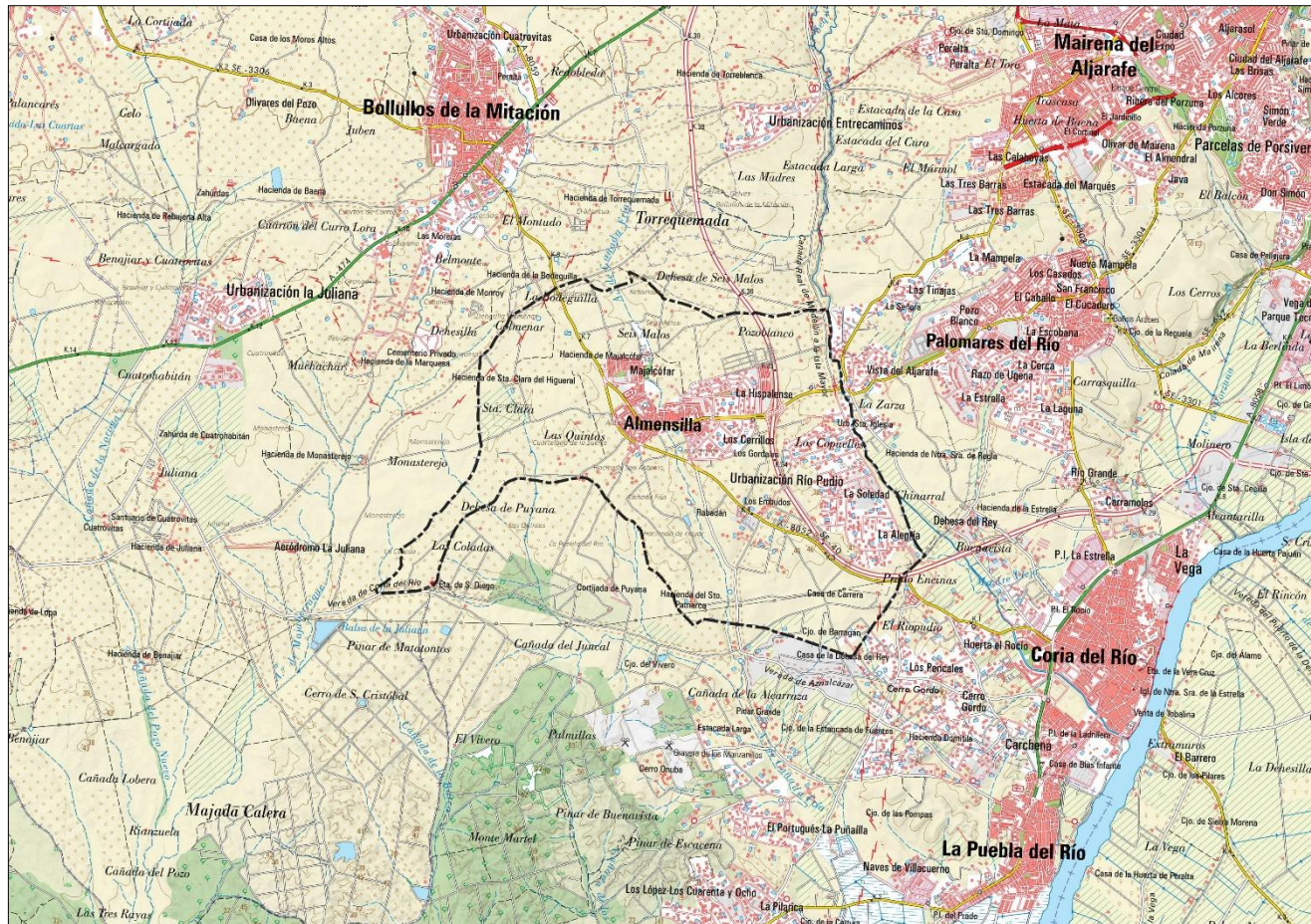


Figura 1. Marco territorial del término municipal de Almensilla.

El término municipal en su parte topográficamente más baja se encuentra anclado al propio arroyo Riopudio que viene a verter sus aguas al Guadalquivir una vez que pasa por Coria del Río al que le siguen unas tierras de labor de olivar, estas en la parte más altas. El municipio se asienta sobre la plataforma de areniscas calcáreas del Aljarafe, situada entre los ríos Guadalquivir y Guadiamar. Esta plataforma, con ligera inclinación norte-sur, confiere al territorio una topografía suavemente ondulada, que ha favorecido históricamente tanto la actividad agrícola como el asentamiento humano.

Las infraestructuras viarias básicas de rango comarcal conectan los núcleos urbanos de Almensilla con Coria y Bollullos de la Mitación (A-8052) y también, un tercer ramal permite la conexión entre Almensilla y Palomares del Río (A-8054). La presencia de la SE-40 zurce la masa urbanizada a la vez que el término municipal en el flanco este con la presencia de un nudo de acceso directo al núcleo urbano principal e histórico.

Dentro de las unidades territoriales está representada por la propia unidad de El Aljarafe y el principio de la unidad Doñana-marisma al sur del término municipal. Desde el punto de vista funcional, Bollullos se integra en el área de influencia metropolitana de Sevilla, manteniendo una relación cotidiana y directa con la capital y con otros municipios del entorno, especialmente a través de los desplazamientos diarios por motivos laborales, educativos y de acceso a servicios

especializados. En este sentido, y de acuerdo con la delimitación de unidades territoriales establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA, 2006), Almensilla se incluye dentro del ámbito del Centro Regional, al que pertenece la mitad oriental del Aljarafe, mientras que la mitad occidental de la Mancomunidad se adscribe al sistema de Ciudades Medias.

Esta adscripción refuerza su carácter de municipio funcionalmente vinculado al sistema metropolitano sevillano, aunque con una posición intermedia que lo sitúa entre los municipios más intensamente urbanizados del Aljarafe central y aquellos de perfil más marcadamente agrario del sector occidental. Desde el punto de vista institucional, Almensilla forma parte asimismo de la Mancomunidad del Aljarafe, entidad de cooperación supramunicipal orientada a la gestión compartida de determinados servicios, sin incidencia directa en la configuración física o territorial del municipio.

El ámbito del Plan Parcial de Ordenación, se emplaza en continuidad con el suelo urbano actual y la colinda con la servidumbre de SE-40 en el paraje conocido como Pozoblanco de topografía llana y actualmente en uso de olivar de mesa en secano.

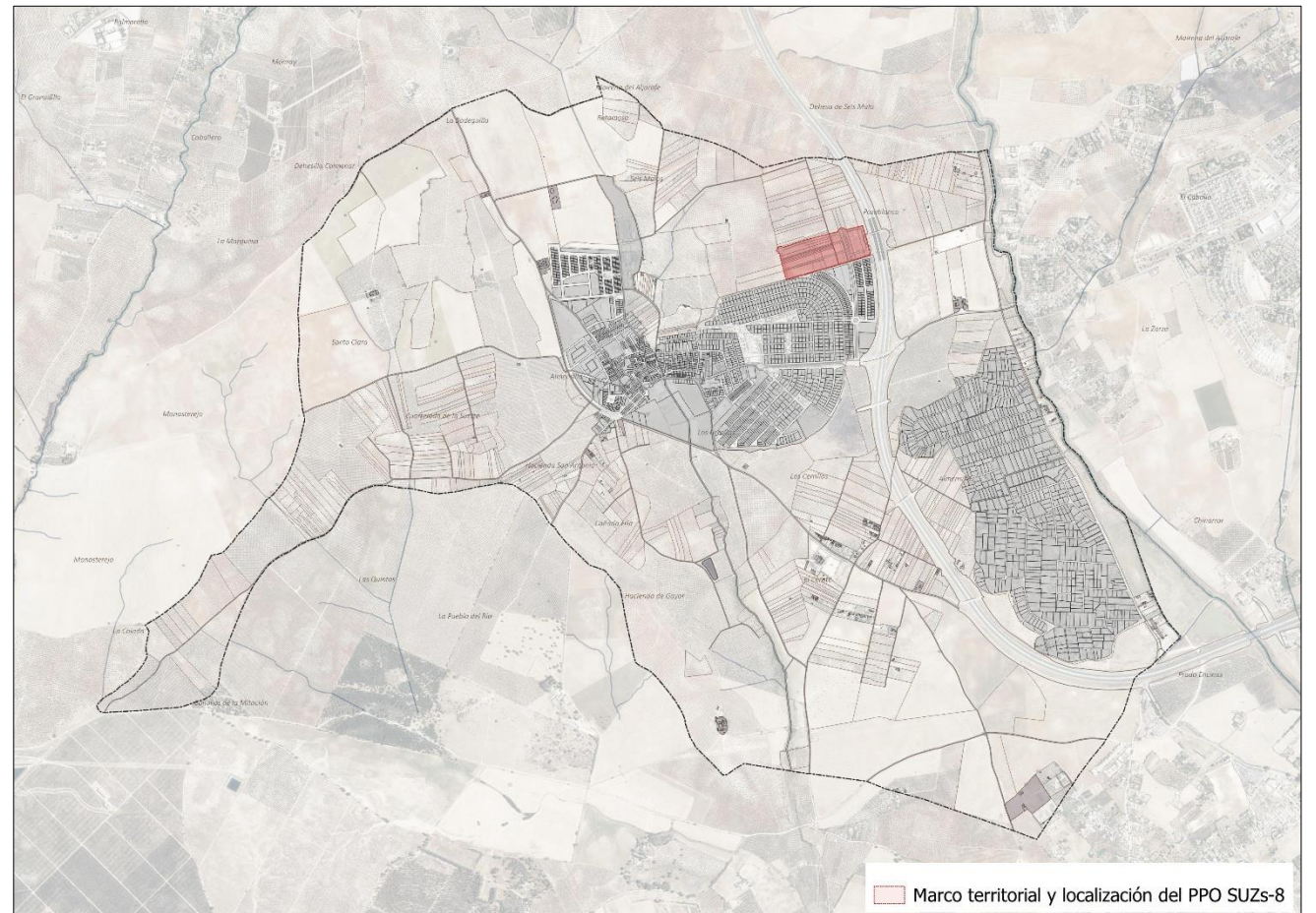


Figura 2. Localización del PPO SUZs-8 en el término municipal de Almensilla,

1.2 CONDICIONES NATURALES DEL TERRITORIO

La reciente aprobación definitiva del PGOU de Almensilla sustenta información sobre las condiciones naturales del medio en el que se emplaza el sector objeto de ordenación, por lo que se toma como base de conocimiento con la necesaria actualización para la elaboración de este apartado.

El medio físico del término municipal y del ámbito del sector se caracteriza por la ausencia de grandes accidentes topográficos, con cotas relativamente homogéneas y una morfología del terreno que ha permitido históricamente tanto el aprovechamiento agrario como la implantación de asentamientos humanos. La red hidrográfica es de carácter

secundario, compuesta por arroyos y vaguadas de régimen estacional que drenan el territorio y se integran de forma natural en su estructura física, configurando pequeñas unidades ambientales de escala local.

1.2.1 Condiciones y perspectiva climática

El clima predominante en el término municipal es el denominado “Clima Mediterráneo Subtropical”. La temperatura media anual ronda los 18,1°C, con una media anual de máximas de 24,5°C y mínimas de 11,4°C. Las precipitaciones anuales promedian 561,3 mm, distribuyéndose a lo largo del año, excepto en los meses de verano, donde son prácticamente inexistentes. Según las proyecciones climáticas para el horizonte 2015-2040, se prevé un aumento de la temperatura media anual de 1,1°C, respecto a la serie histórica, y un descenso en las precipitaciones anuales, estimadas para el citado periodo en 471,3 mm.

Desde un punto de vista biogeográfico, Almensilla pertenece a la “Región Mediterránea, Subregión Mediterráneo Occidental”, dentro de la “Superprovincia Ibero-Atlántica”. En este contexto, el TM se encuentra en la provincia biogeográficas “Bética” (“sectores Hispalense y Gaditano-Onubense Litoral”), la vegetación potencial es serie termomediterránea, bética, algarviense y mauritánica, seca-subhúmeda, basófila de la encina (*Quercus rotundifoliae*), y la serie termomediterránea gaditano-onubo-algarviense y tingitana seco-subhúmedo-subhúmeda sabulícola del alcornoque (*Quercus suber*). Culquier uso de vegetación en las zonas verdes debe ir orientado al empleo de estas especies debidamente ornamentadas.

El cambio climático es hoy un hecho cada vez más patente en la sociedad y en las zonas urbanas, en el que se evidencia, en esta parte del territorio y aplicable a la ordenación del Plan Parcial la necesidad de crear refugios climáticos allí donde las zonas verdes tengan una función de uso efectiva. Las altas temperaturas, cada vez más extremas, son una de las variables que se integra en la ordenación mediante la disposición efectiva de las manzanas y acondicionamiento de las zonas verdes como elementos disipadores, estos últimos de los rigores en la época estival.

1.2.2 Litología

El municipio se encuentra en la zona geológica Cuenca del Guadalquivir y Cuencas Béticas Postorogénicas-Subbético-Campo de Gibraltar. La litología hay que encuadrarla entre el periodo Neógeno y el Cuaternario, las distintas unidades geológicas forman parte del dominio geológico del Aljarafe, constituido fundamentalmente por rocas sedimentarias compuestas por calcarenitas, margas, arcillas, arenas y limos. Estos materiales son propios de ambientes marinos someros del Mioceno superior, así como de procesos fluviales y eólicos cuaternarios que han modelado la superficie actual.

Según la cartografía geológica del Instituto Geológico y Minero de España (IGME) se distinguen las siguientes unidades litológicas:

- Areniscas calcáreas, arenas, limos amarillos y margas, formadas en un ambiente litoral entre Mioceno Superior y el Plioceno Inferior. Comprenden gran parte del municipio desde el norte del mismo, y forman una plataforma llana con una roca detrítica de mediana porosidad.
- Calcarenitas, arenas y limos amarillos, formadas, al igual que la unidad anterior en un ambiente litoral de aguas someras entre Plioceno Superior y Pleistoceno Inferior a medida que se retiraba la antigua línea de costa. Ocupan gran parte del tercio sur del municipio.
- Gravas, arenas y limos, localmente margas, esta unidad se forma en un ambiente litoral durante en Holoceno a partir de formas litorales, como abanicos deltaicos, barras litorales y estuarios. Forman un terreno donde predomina las arenas con una topografía ligeramente ondulada.
- Por último, la unidad litológica más reciente es la heredera de los depósitos aluviales de la red hidrográfica actual, arroyo de Majalbarraque, cañada Fría y del Repudio, formada por gravas, arenas y limos y que discurren de norte a sur por gran parte del TM.

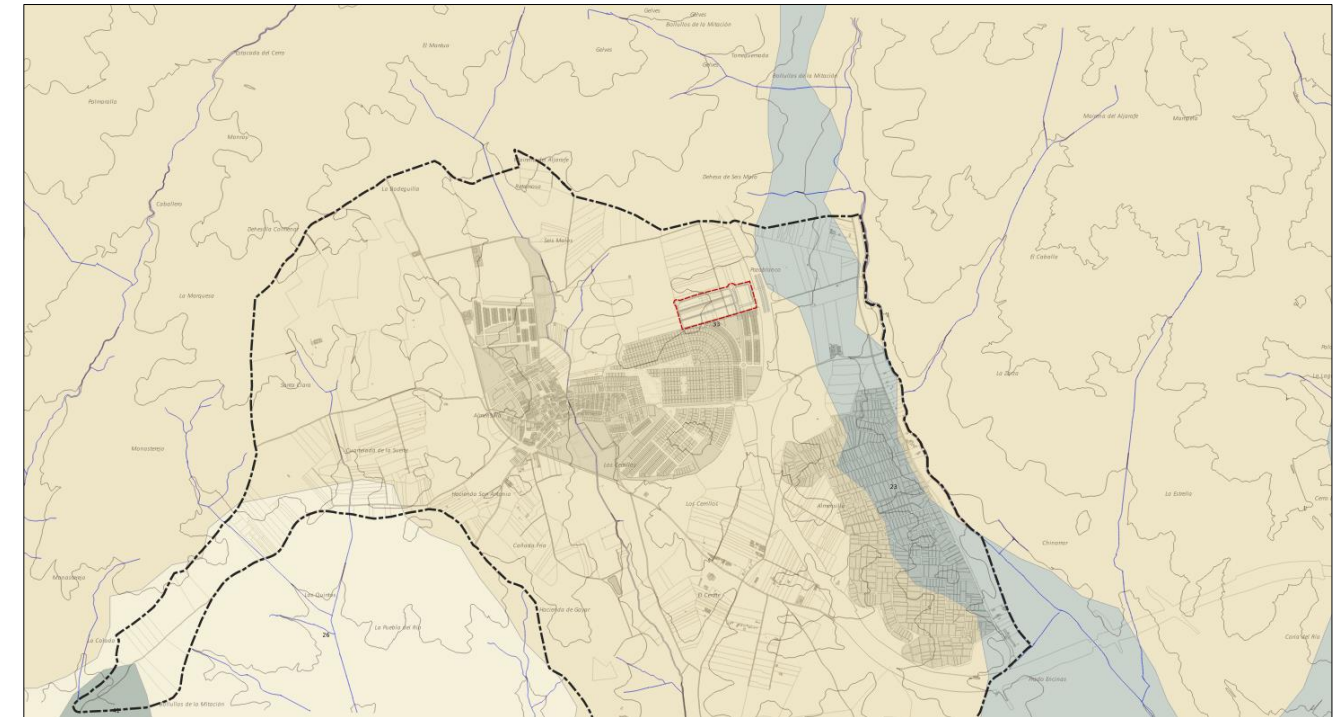


Figura 3. Unidades litológicas.

Estas grandes unidades pueden sufrir hibridación en sus contactos.

La parcela objeto de ordenación presenta unos suelos profundos de alta presencia de oxígeno caracterizado por el color rojo en los primeros 40 cm por la presencia de la unidad Areniscas calcáreas, arenas, limos amarillos y margas, formadas en un ambiente litoral entre Mioceno Superior y el Plioceno Inferior.

1.2.3 Topografía y pendientes

La unidad territorial del Aljarafe no se destaca por presentar pendientes altas o cambios repentinos de cota salvo en los bordes de la propia unidad. La orografía del municipio define una pendiente media aproximada del 2,9%, registrándose los valores más elevados en la zona suroeste, sobre el glacis de cobertera conservado heredero de antiguas formas litorales, es la zona conocida como Cañada de las Palomas – Majada Calera. En el resto del territorio la pendiente dominante está por debajo del 3%, alcanzando los mayores desniveles en las vertientes de la red hidrográfica, destacando el arroyo Majalbarraque, Cañada Fría y río Repudio.

La parcela, al no presentar tampoco vaguadas o arroyos, es prácticamente plana en toda su extensión por lo que la ordenación y las infraestructuras no tiene como impedimento salvar cotas para su hilvanado con el suelo urbano de las calles colindantes, Alisma y Almaceneras en la parte suroeste del sector.

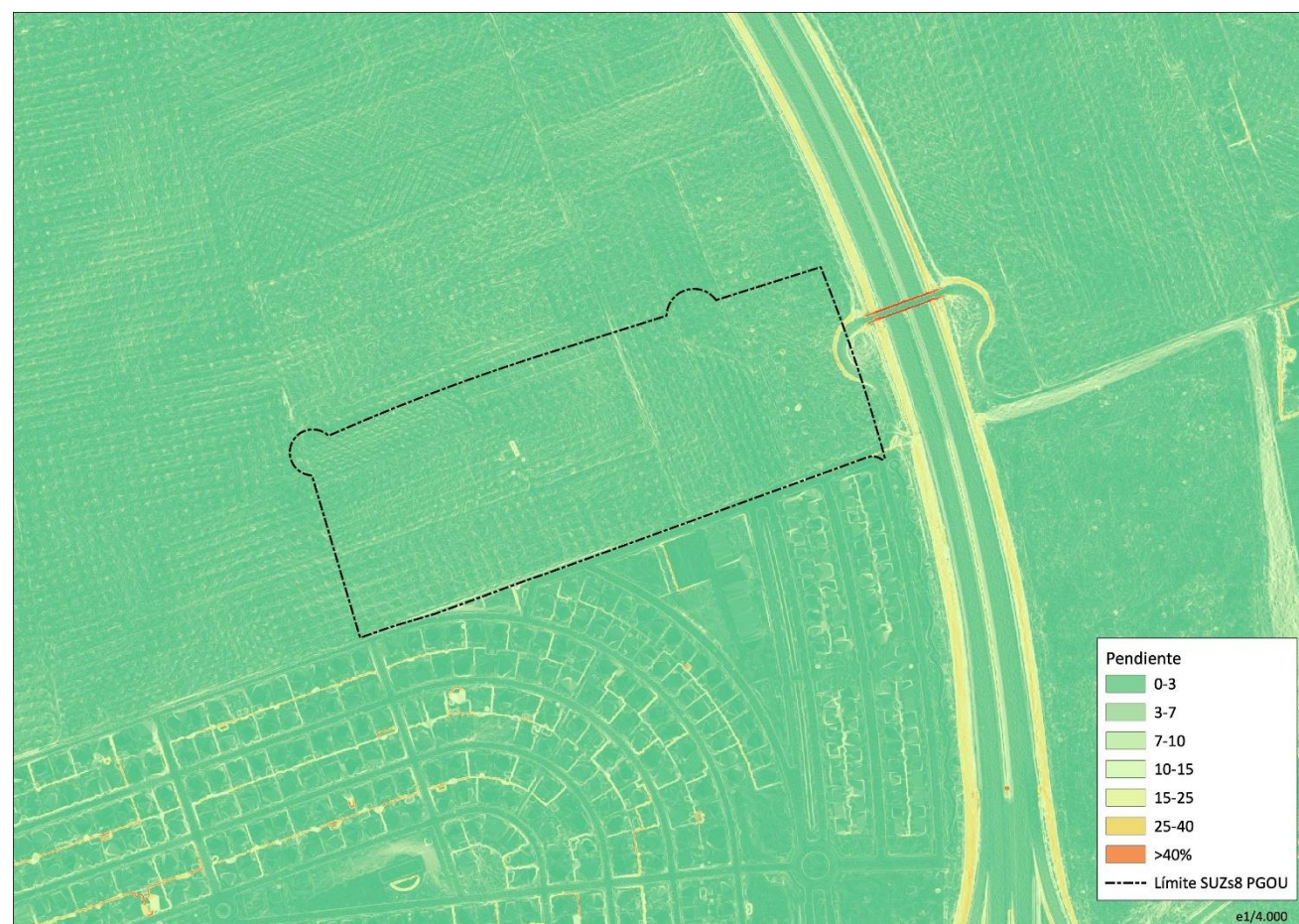


Figura 4. Pendientes del sector y de sus zonas más próximas. Fuente Lidar 0.2m IGN.

1.2.4 Contexto hidrogeológico

El TM se encuentra dentro de la cuenca hidrográfica del Guadalquivir, donde participa de 4 subcuencas hidrográficas, arroyo Repudio, Cañada Fría, Majalberraque y Marisma de Doñana.

A. Hidrología superficial

La subcuenca de mayor extensión es la del arroyo Cañada Fría y Riopudio, ocupa el 89,8% de la superficie municipal. Son cauces que surcan el municipio de norte a sur y que desembocan en las marismas del Guadalquivir y en el propio Guadalquivir en el caso del Riopudio. Son cauces cuyos caudales dependen en gran medida del régimen de precipitaciones, si bien tienen

gran importancia dentro del paisaje del Aljarafe. En el caso del Riopudio bordea el núcleo de población de Sector F siendo un elemento limitador para el desarrollo urbanístico al igual que arroyo Cañada Fría.

La subcuenca Río Repudio, representa el 9,3% de territorio municipal, queda adscrita al límite nororiental del municipio, limítrofe con los municipios Espartinas, Bormujos, Mairena del Aljarafe y Gelves. El cauce principal es Río Repudio, que forma municipal.

Las dos subcuencas restantes, Cañada Fría y Marisma de Doñana, representan el 69,2% siendo el arroyo de Cañada Fría el más representativo que cruza por el suelo urbano de la zona histórica de Almensilla.

La parcela objeto de ordenación se emplaza en la cima que divide la cuenca entre el Riopudio y Cañada Fría por lo que no se han hallado evidencias algunas de cursos naturales de aguas, ni arroyada o gaviás de desagüe.

Según el Plan Hidrológico 2022-2027 el estado de las masas de agua del Arroyo del Repudio (ES050MSPF011002006) Bueno Moderado, cumple Peor que bueno y el arroyo de Cañada Fría (ES050MSPF011002013) es Bueno Deficiente Cumple Peor que bueno.

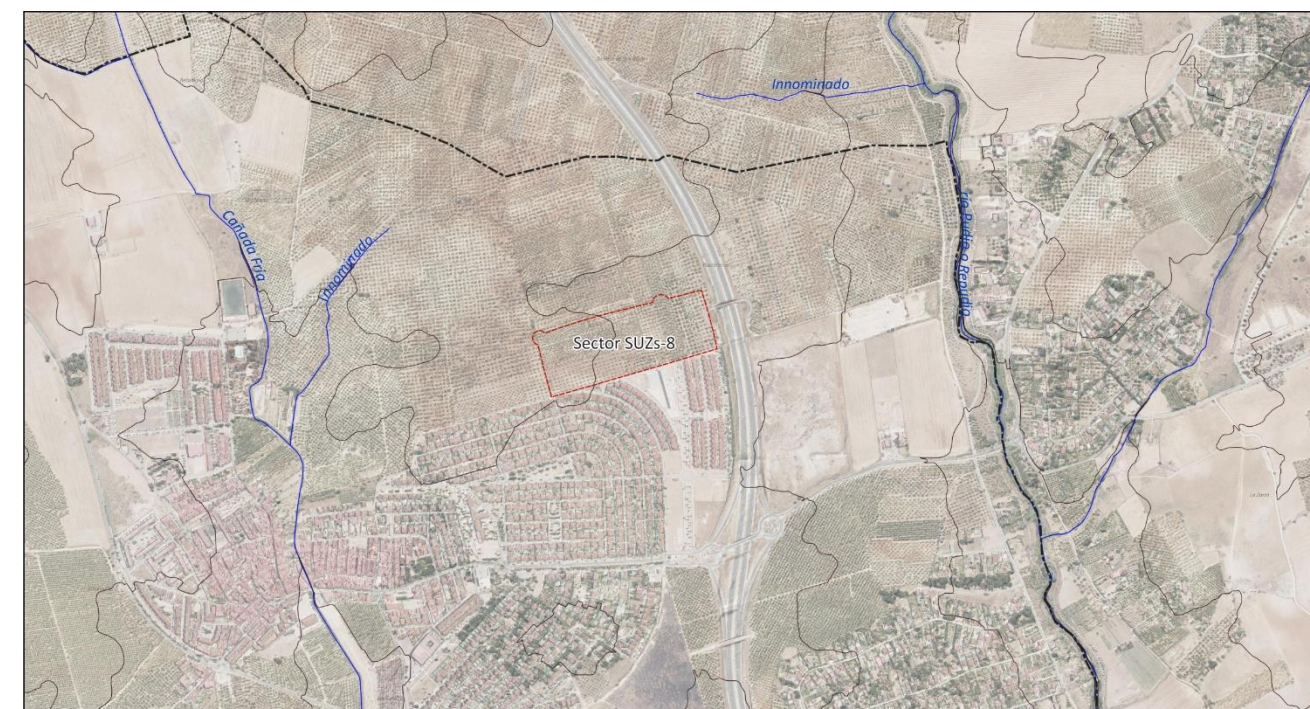


Figura 5. Cursos naturales de agua en el contexto del sector objeto de ordenación. Fuente: IECA BCA.

B. Hidrología subterránea

La naturaleza de la litología genera una permeabilidad desigual en el sustrato, diferenciando áreas de baja, media, alta y muy alta capacidad de infiltración. Las zonas de baja permeabilidad se localizan en la zona sur de la cuenca del cauce del río Majalberraque, Repudio y en la cuenca de los cauces Cañada del Pozo y Cañada de la Norieta, sustrato constituido mayormente por limos y arcillas.

La permeabilidad media se da en la mayor parte del término municipal, sobre litología constituida, calcarenitas, arenas, gravas y conglomerados. La permeabilidad alta tiene cabida en zona suroriental del municipio sobre gravas y arenas. Por último, la permeabilidad muy alta está presente en la cuenca del río Repudio, en el límite municipal con Bormujos, sobre gravas y arenas.

Este gradiente de permeabilidad da como resultado que todo el municipio se ubique sobre el acuífero “Aljarafe Norte”, considerado como acuífero poroso de baja productividad. El Plan Hidrológico de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (2022-2027) evalúa el acuífero “Aljarafe Norte” en mal estado global tanto desde el punto de vista químico como cuantitativo”.

En cuanto a las captaciones de agua, según los registros del organismo de cuenca, existen 447 captaciones de agua, 446 se extraen agua a través de pozos y sondeos y tan solo 1 está recogida como toma superficial desde cauce. Si se observa el mapa adjunto se puede ver la que las captaciones de ubican con mayor profusión en la mitad norte del municipio.

En conjunto, el sistema de hidrología subterránea del municipio muestra una clara correlación entre la permeabilidad del terreno, la existencia de acuíferos y la distribución de las captaciones de agua y manantiales. Las zonas de alta permeabilidad resultan esenciales para el desarrollo y explotación de los recursos hídricos subterráneos, mientras que las áreas de baja permeabilidad presentan importantes limitaciones en su aprovechamiento.

1.2.5 Usos del suelo y paisaje agrario

El término municipal de Almensilla mantiene un claro predominio de los usos agrarios, que constituyen el soporte fundamental del paisaje y uno de los principales rasgos identitarios del municipio. El olivar de secano ocupa amplias extensiones del territorio y configura una envolvente rural continua en torno al núcleo urbano, actuando como transición entre el espacio urbanizado y el ámbito comarcal.

Este paisaje agrícola, relativamente homogéneo y bien conservado, ha contribuido a contener en gran medida los procesos de dispersión urbana y a preservar una imagen reconocible del municipio dentro del Aljarafe occidental. Junto al olivar, aparecen de forma más puntual otros cultivos herbáceos, mientras que las superficies forestales son escasas y de carácter residual. Los usos artificiales se concentran fundamentalmente en el núcleo urbano y en determinados ámbitos vinculados a las principales infraestructuras, manteniéndose una clara diferenciación entre el suelo urbano y el suelo rústico.

La parcela del sector no es diferente al resto del término, presenta un olivar maduro de secano orientado a la aceituna de mesa. La presencia de vegetación natural es aquella de carácter oportunista, ruderal que suele permanecer en linderos sin que se hayan detectado taxón alguno de interés.

1.2.6 El Paisaje característico

Se entiende por paisaje el territorio percibido, y por lo tanto su análisis debe centrarse en su construcción histórica y en los valores que la sociedad actual le atribuye, especialmente por parte de la población que la habita.

El paisaje en el municipio de Almensilla responde a los rasgos físicos que lo conforman y a la ocupación del territorio a lo largo de la historia. Se pueden establecer dos medios geográficos principales, el Aljarafe, donde se asienta la población, dedicado a la agricultura y que ocupa casi la totalidad del municipio, y el borde sur, heredero de antiguas formas estuarinas y marismas y que sostiene la vegetación natural y forestal del municipio.

El paisaje Almensilla corresponde al característico de la comarca del Aljarafe. Su carácter marcadamente rural, resultado de una lógica tradicional de ocupación del territorio que ha generado numerosos elementos que le permiten mantener su perfil, ha permanecido incluso después de las grandes transformaciones derivadas del impulso de la urbanización asociada a su integración en el Área Metropolitana de Sevilla.

El paisaje se construye por la superposición de una serie de elementos identificativos, que parte de su base física, condicionada por buenas condiciones climáticas y edafológicas que permitieron su temprana ocupación y aprovechamiento agrícola; a eso se suma la singularidad derivada de su posición. Este paisaje agrícola se caracteriza por el un mosaico de cultivos en el que alternan el olivo y el cereal. La imagen se completa con una red de pequeños asentamientos, que aún mantienen su carácter tradicional, al menos en los centros, aunque en los bordes sus rasgos identitarios se van diluyendo ante los crecimientos urbanos más recientes, que aportan morfologías edificatorias estandarizadas.

Las transformaciones que han ido afectando a este ámbito en las últimas décadas han influido notablemente en la percepción de su imagen de conjunto, por una parte, se ha difuminado sus valores tradicionales, por otra, se mantiene elementos que capitalizan su carácter rural y aportan una identidad singular dentro del Área Metropolitana y de la provincia.

1.3 POBLACIÓN Y ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Almensilla aloja un total de 6.646 habitantes con una densidad de 452,1 hab/km² (INE 2025), destacando por una renta bruta media de 25.744 €, una economía volcada en el comercio y una tasa de paro del 16,9%. La población relativamente joven se sustenta en el dinamismo residencial por su proximidad a Sevilla capital y a la propia actividad del municipio y el contexto metropolitano en el que destaca el comercio al por mayor y menor con 71 negocios, seguido por la construcción (42) y actividades profesionales (34).

La dinámica demográfica de Almensilla no es un fenómeno aislado, sino que forma parte del crecimiento generalizado del Aljarafe sevillano como área de expansión residencial de Sevilla capital.

- Bollullos de la Mitación ha duplicado su población en dos décadas, pasando de 5.224 habitantes en 2001 a 11.255 en 2024 (+115 %).
- Espartinas ha experimentado un proceso aún más intenso: de unos 7.300 habitantes en 2001 a más de 16.000 en 2024, con un incremento superior al +120 %, lo que la convierte en uno de los municipios de mayor crecimiento relativo de la comarca.
- Umbrete, aunque con menor tamaño, también ha mantenido un ritmo de expansión significativo, creciendo de 5.200 habitantes en 2001 a alrededor de 8.600 en 2024 (+65 %).
- Mairena del Aljarafe, como principal polo urbano del Aljarafe, partía de una población más elevada (37.000 en 2001) y alcanza en 2024 más de 46.000 residentes, con un crecimiento relativo más moderado (+25 %), pero con un peso determinante en el área metropolitana.

La población joven como referente

Fruto de su condición habitacional en los últimos años en el que ha acogido a numerosas familias jóvenes, la población menor de 20 años supone el 23% del total y la edad media de la población residente no supera los 40 años. En esta ecuación la capacidad residencial a principios de siglo ha sido uno de los factores claves para afincar a una población dispuesta a desplazarse a su centro de trabajo habitual (Sevilla) y fortalecer el núcleo urbano de Almensilla con actividades de proximidad relativos a servicios básicos. Las viviendas familiares en d 2021 ascienden a 2.322.

La variación de población en los últimos 12 años ha sido muy positiva suponiendo un 14,4% que ha sido apoyada por la población inmigrante con 191 personas que ofrece un crecimiento vegetativo positivo que se mantiene hasta hoy. El verdadero motor de la transformación demográfica de Almensilla ha sido el componente migratorio. Desde comienzos de los años 2000, el municipio se consolidó como destino residencial preferente para familias procedentes de Sevilla capital y otros municipios del Aljarafe, atraídas por nuevas promociones de vivienda y un entorno urbano en expansión.

El resultado ha sido un saldo migratorio claramente positivo, que explica en gran medida la duplicación de la población entre 2001 y 2021. En el periodo más reciente (2021–2023) los datos confirman que las entradas siguen superando a las salidas, aunque con un volumen algo menor que en las etapas anteriores, lo que refleja una desaceleración natural tras la fase de fuerte expansión.

La pirámide de población combina una base aún ancha, signo de atracción de familias jóvenes, con un cuerpo central robusto y una cúspide que empieza a ensancharse.

Las dotaciones educativas

Los centros públicos disponibles en materia de educación obligatoria son 4 centros de infantil, 2 de primaria y 1 de secundaria. Además de 2 centros de educación de adultos.

1.4 AFECCIONES SECTORIALES

La parcela objeto de ordenación presenta mínimas afecciones sectoriales:

- Dominio público viario: correspondiente a la vía de servicio de la SE-40. Aunque no son de dominio público estrictamente, el Ministerio de Transportes limita por ley el uso de las fincas adyacentes a la SE-40 para garantizar la seguridad vial:
 - Zona de Servidumbre: franjas de 25 metros de ancho a cada lado de la autovía, medidas desde el borde exterior del dominio público. En esta zona está prohibido realizar cualquier obra o alteración del terreno sin autorización previa de Carreteras del Estado.
 - Zona de Afección: franjas de 100 metros de ancho a cada lado de la SE-40, medidas desde el borde exterior de la calzada. Cualquier edificación, plantación o publicidad requiere el permiso expreso del Ministerio.
 - Línea de Edificación: Está fijada a 50 metros desde el borde exterior de la calzada. Está prohibido levantar cualquier tipo de construcción o edificación por debajo de esta distancia.

En este marco, la huella acústica de la SE-40 afecta el sector SUZs-8 en el frente este, si bien, una vez ordenado el sector y dispuestas los usos y las volumetrías, esta huella variará por el efecto pantalla de las primeras edificaciones y los viales exteriores.

- Dominio Público Hidráulico: ausencia de cursos de agua.
- Vías pecuarias: sin colindancia.
- Evidencias arqueológicas: según el informe de la Delegación de Cultura con motivo del PGOU aprobado definitivamente en 2026, la parcela no presenta evidencias arqueológicas
- Edificaciones: sin edificaciones

1.5 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Rige en Almensilla el Plan General de Ordenación Urbanística según la Aprobación Definitiva Parcial por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión de 10 de octubre de 2025, junto con el documento de subsanaciones aprobado por el Pleno Municipal el 26 de noviembre de 2025.

1.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito del sector SUZs-8 se sitúa en continuidad con suelos urbanos y urbanizados del núcleo de Almensilla, por lo que su desarrollo podrá apoyarse en las infraestructuras existentes en el entorno inmediato, sin perjuicio de las ampliaciones, refuerzos y conexiones que deban justificarse en fases posteriores.

La información disponible procede de las determinaciones del PGOU de Almensilla y del plano IN.04 Infraestructuras Existentes, en el que se identifican las principales redes de abastecimiento, saneamiento y electricidad localizadas en el borde del sector y en los viarios urbanos colindantes. El documento de aprobación inicial y el Proyecto de Urbanización deberán completar esta información mediante consultas a las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios.

Red viaria existente

El sector se apoya en la estructura viaria existente al sur del ámbito, en contacto con los suelos residenciales ya urbanizados, y en particular con el entorno de la Avenida de la Solidaridad, la calle Las Almaceneras y la prolongación prevista de la calle Albedro.

El PGOU prevé que el desarrollo del SUZs-8 complete esta estructura mediante la ejecución del sistema general viario SGV-12, configurado como prolongación de la Avenida de la Solidaridad y como primer tramo de la futura circunvalación norte del núcleo urbano. Asimismo, el Plan Parcial deberá resolver la ASV-10 y las conexiones con los viarios perimetrales previstos por el planeamiento general. La memoria de ordenación del Avance ya recoge que el sector se estructura en torno a la prolongación de la Avenida de la Solidaridad, separando funcionalmente el área residencial situada al Oeste de la implantación terciaria situada al Este.

En el estado actual, el interior del ámbito no dispone de una urbanización viaria completa propia de suelo urbano, por lo que la red viaria existente actúa fundamentalmente como soporte exterior y punto de conexión para la futura urbanización del sector.

Red de abastecimiento de agua

Existen redes de abastecimiento de agua en el borde sur del sector y en los viarios urbanizados colindantes. Se identifican tanto tramos de red general existente como de red secundaria existente, con conducciones de fibrocemento y fundición dúctil, con diámetros entre 80 y 250 mm.

Estas redes discurren principalmente por el entorno urbano situado al sur del ámbito, con ramales vinculados a la urbanización existente. Su presencia permite considerar viable la conexión del futuro sector, aunque el Proyecto de

Urbanización deberá justificar expresamente los puntos de acometida, la capacidad de suministro, las necesidades de refuerzo y las condiciones que establezca la entidad gestora del servicio.

Red de saneamiento

En materia de saneamiento, existe una red secundaria situada igualmente en el entorno sur del sector, asociada a los viarios urbanizados colindantes. La red contiene pozos de registro y conducciones de diámetro Ø300 mm, con distintos ramales que sirven a la urbanización existente.

La información gráfica disponible permite constatar la existencia de infraestructura de saneamiento próxima al ámbito, pero no acredita por sí sola la suficiencia hidráulica de la red para admitir los nuevos caudales derivados del desarrollo urbanístico. Por ello, el documento de aprobación inicial y, especialmente, el Proyecto de Urbanización deberán analizar la capacidad del sistema receptor, los puntos de conexión, las pendientes, diámetros y posibles refuerzos necesarios.

Asimismo, la futura urbanización deberá resolver adecuadamente el drenaje de aguas pluviales, preferentemente mediante soluciones separativas y criterios de drenaje urbano sostenible, de forma coordinada con las determinaciones que establezca la entidad gestora y los informes sectoriales que resulten exigibles.

Red eléctrica

Existe en el entorno infraestructura eléctrica de **media tensión**. Se constatan tanto trazados subterráneos en el ámbito de la urbanización existente como una línea aérea de abastecimiento sobre postes existentes que cruza el sector en sentido aproximado norte-sur.

La existencia de estas infraestructuras deberá ser tenida en cuenta por el Plan Parcial y por el Proyecto de Urbanización, tanto para garantizar la continuidad del servicio como para resolver, en su caso, desvíos, soterramientos, retranqueos, servidumbres o nuevas conexiones. La solución definitiva quedará condicionada a las condiciones técnicas que emita la compañía distribuidora.

Alumbrado público

El alumbrado actual se limita al entorno urbano consolidado situado al sur y a los viales próximos. El desarrollo del SUZs-8 requerirá la implantación completa de una nueva red de alumbrado público vinculada a los viarios, zonas verdes, aparcamientos y espacios dotacionales que resulten de la ordenación. Esta red deberá proyectarse con criterios de eficiencia energética, seguridad, accesibilidad, reducción de contaminación lumínica y facilidad de mantenimiento municipal.

Telecomunicaciones

Existe en el entorno redes de telecomunicaciones, cuyo trazado y presencia deberá verificarse mediante consulta a los operadores y compañías titulares de las infraestructuras.

En todo caso, la urbanización del sector deberá prever canalizaciones subterráneas, arquetas y reservas suficientes para garantizar la disponibilidad futura de servicios de telecomunicaciones, evitando actuaciones posteriores sobre espacios públicos ya urbanizados.

Recogida de residuos urbanos

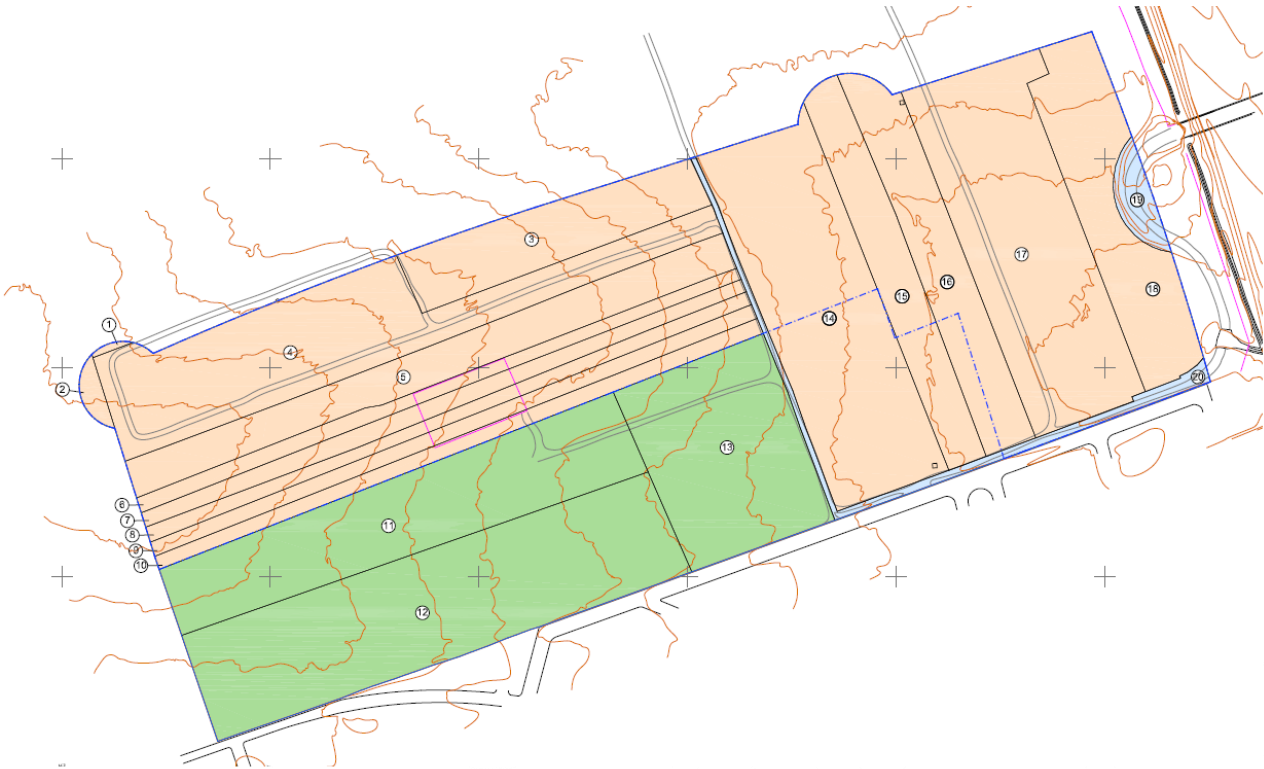
En el estado actual, el ámbito mantiene una situación propia de suelo pendiente de transformación urbanística, por lo que no dispone de un sistema específico de recogida de residuos urbanos en su interior. El servicio existente se vincula a las áreas residenciales consolidadas del entorno.

El futuro desarrollo deberá prever los espacios necesarios para la implantación del sistema de recogida que determine el Ayuntamiento, garantizando la accesibilidad de los vehículos de servicio, la correcta localización de contenedores o puntos de aportación y la compatibilidad con los usos residenciales y terciarios previstos.

Conclusión

El sector SUZs-8 dispone de infraestructuras urbanas próximas en su borde sur y en los viarios colindantes, especialmente redes de abastecimiento, saneamiento y electricidad. No obstante, el interior del ámbito carece de urbanización completa y deberá ejecutar las redes necesarias para su transformación urbanística.

La existencia de infraestructuras próximas favorece la viabilidad técnica del desarrollo, pero no sustituye la necesidad de justificar en fases posteriores la suficiencia de las redes, los puntos de conexión, las posibles afecciones a servicios existentes y las obras de refuerzo o desvío que resulten necesarias. El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar estas determinaciones con el grado de precisión exigible y conforme a las condiciones de las compañías suministradoras y administraciones competentes.



1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En cumplimiento del artículo 90.3.a) RegLISTA, el PPO habrá de contener la relación de propietarios afectados, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos, detallando las parcelas y edificaciones de cada uno.

El presente Avance incorpora el plano *IN.05 Estructura de la Propiedad*, con los datos recabados tanto del Catastro de Fincas Rústicas municipal como del levantamiento topográfico llevado a cabo. Esta información servirá de base para que en el periodo de exposición pública y en fases posteriores se depuren y corrijan los datos necesarios. Con la información actual se deducen las siguientes 20 propiedades iniciales:

NUM.	PROPIETARIO	CATASTRO	REGISTRO	SUPERFICIE
1	MARIA JOSÉ MENDOZA MARTÍN	Pol.3 Parc. 84	-	54,11 m²s
2	JOSE JOAQUÍN GALLARDO MARTÍNEZ	Pol. 3 Parc. 20	-	294,89 m²s
3	ANTONIO FRANCO MARTÍN	Pol. 3 Parc. 83	Finca 2887 Rgto.1 SEV	4.152,30 m²s
4	CARMEN LÓPEZ GÓMEZ	Pol. 3 Parc. 23	Finca 1765 Rgto.1 SEV	9.529,79 m²s
5	JUAN MANUEL RUBIO BELTRÁN	Pol. 3 Parc. 159	Finca 3241 Rgto.1 SEV	5.499,25 m²s
6	JOSÉ BELTRÁN LLORENTE	Pol. 3 Parc. 22	Finca 2760 Rgto.1 SEV	2.020,14 m²s
7	JOSÉ BELTRÁN LLORENTE	Pol. 3 Parc. 90	Finca 2762 Rgto.1 SEV	2.380,79 m²s
8	JOSÉ BELTRÁN LLORENTE	Pol. 3 Parc. 89	Finca 2764 Rgto.1 SEV	2.001,90 m²s
9	JOSÉ BELTRÁN LLORENTE	Pol. 3 Parc. 88	Finca 2766 Rgto.1 SEV	2.192,92 m²s
10	HEREDEROS DE Dª JOSEFA CABELLO PÉREZ	No consta	-	2.236,26 m²s
11	CASTELL&PROM SL / OPERA ANTARTICA SL	Pol. 3 Parc. 87	Finca 1066 Rgto.1 SEV	8.838,77 m²s
12	CASTELL&PROM SL / OPERA ANTARTICA SL	Pol. 3 Parc. 86	Finca 617 Rgto.1 SEV	12.703,76 m²s
13	CASTELL&PROM SL / OPERA ANTARTICA SL	Pol. 3 Parc. 85	Finca 1044 Rgto.1 SEV	7.154,26 m²s
14	HEREDEROS DE Dª CARMEN MENDOZA GÓMEZ	Pol. 3 Parc. 37	Finca 2546 Rgto.1 SEV	10.287,96 m²s
15	LUIS Y MANUEL LÓPEZ LÓPEZ	Pol. 3 Parc. 38	Finca 1273 Rgto.1 SEV	3.964,49 m²s
16	LUIS Y MANUEL LÓPEZ LÓPEZ	Pol. 3 Parc. 39	Finca 544 Rgto.1 SEV	4.628,80 m²s
17	ANA MARÍA Y TOMÁS FERNÁNDEZ MARTÍN	Pol. 3 Parc. 40	-	10.274,49 m²s
18	AURORA MENDOZA GÓMEZ	Pol. 3 Parc. 41	-	5.261,95 m²s
19	Camino público (Excmo. Ayto. Almensilla)	No consta	-	752,33 m²s
20	Camino público (Excmo. Ayto. Almensilla)	No consta	-	1.349,78 m²s

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

2.1 MARCO NORMATIVO Y FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN

2.1.1 Marco normativo

El derecho a la información y a la participación en los procedimientos de la actividad pública está amparado tanto en la Constitución Española como en la legislación estatal general (Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común) o la autonómica (Ley 7/2017, de 27 de diciembre de Participación Ciudadana en Andalucía).

La legislación urbanística autonómica, LISTA y RegLISTA, desarrollan en el ámbito de su objeto, los mencionados derechos, tal y como desarrolla explícitamente el artículo 10 LISTA destinado a la participación ciudadana.

En este contexto, el artículo 10.3 LISTA establece que la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos de participación ciudadana puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitando y garantizando el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, mientras que el 62 LISTA determina que los instrumentos de ordenación urbanística han de contener memoria de participación e información pública.

Por último, el artículo 77 LISTA desarrollado por el artículo 100 RegLISTA, determina la obligación de redactar un AVANCE del instrumento de planeamiento y realizar una CONSULTA PÚBLICA previa a su tramitación, siendo preceptivo para los instrumentos que de ordenación urbanística general y aquellos que deban someterse a Evaluación Ambiental Estratégica, como el presente PPO.

2.1.2 Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información

Atendiendo a la naturaleza del presente PPO y conforme a la normativa vigente, se establecen las siguientes actuaciones para el fomento de la participación y el acceso a la información, a lo largo de su tramitación:

- Publicación en el portal web del Ayuntamiento del Documento de AVANCE.
- Posibilidad de realización de Sesiones Informativas para los propietarios afectados por el PPO.
- Sometimiento a Información Pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días del Documento de APROBACIÓN INICIAL junto al Estudio Ambiental Estratégico que apruebe el Pleno municipal, mediante su publicación en el portal web municipal y anuncio previo en el Boletín Oficial de la Provincia. Así mismo, se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos y el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Ayuntamiento de Almensilla, administración responsable de la tramitación del presente PPO, ha habilitado los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que hacer referencia el artículo 10.3 LISTA puedan ejercerse por medios electrónicos, facilitando y garantizando el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos en tramitación, a través de su sede electrónica.

2.1.3 Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía

El presente PPO, incluso desde su documento de AVANCE, incluye un RESUMEN EJECUTIVO de la actuación al objeto de facilitar la participación y consulta del mismo por la ciudadanía. Así mismo, el Estudio Ambiental Estratégico que acompaña al presente instrumento de ordenación urbanística cuenta con un resumen no técnico del mismo al objeto de facilitar la participación y comprensión del mismo por los ciudadanos.

2.1.4 Resultado e incidencia de los procesos participativos

Los documentos completos del PPO correspondientes tanto a la Aprobación Inicial como a la Definitiva incluirá en el presente apartado, el resultado de los procesos participativos llevados a cabo, y su incidencia en el documento tramitado.

2.2 INFORMES SECTORIALES EMITIDOS

Así mismo, los documentos completos del PPO correspondientes a las Aprobaciones Inicial y Definitiva del instrumento, incluirá en este punto una síntesis de los informes sectoriales recabados, el sentido de los mismos, y las modificaciones llevadas a cabo para su consideración.

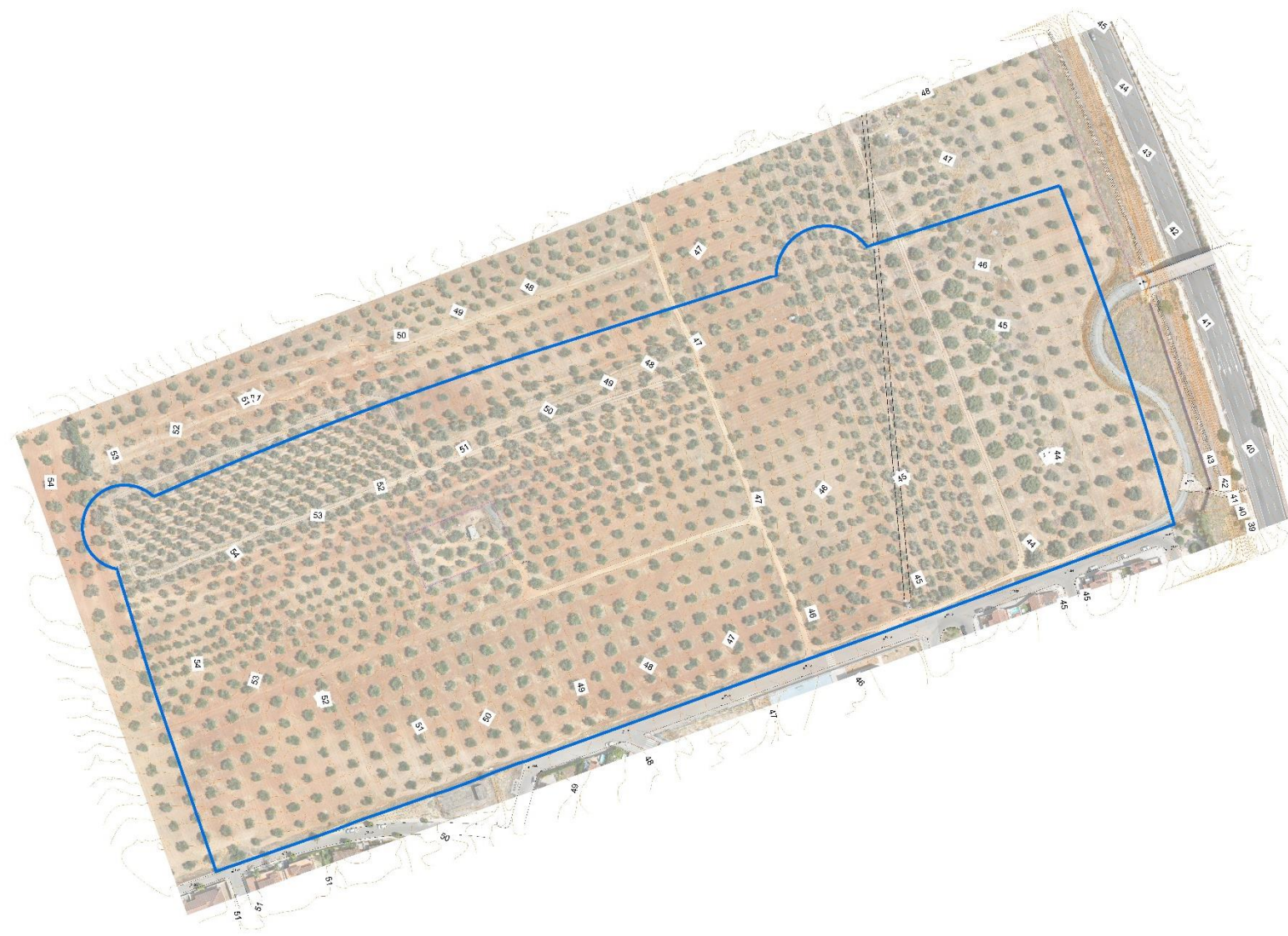
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PPO

El planeamiento general vigente en el municipio de Almensilla es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente de manera parcial según resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión de 10-10-2025, aprobando el Pleno municipal el Documento de Subsanciones exigido por dicha resolución, con fecha 26-11-2025.

La aprobación del PGOU se produce, en virtud de la Disposición Transitoria Tercera LISTA, conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de inicial la misma, en este caso, y principalmente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

No obstante lo anterior, y tal y como reza la Disposición Transitoria Primera LISTA, ésta es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, especificando que los ámbitos en suelo urbanizable sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente, para lo cual, se establece que tendrán el régimen establecido por la LISTA para la promoción de las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.



En este contexto, por tanto, el desarrollo del sector SUZs-8 del PGOU de Almensilla, previsto para el primer cuatrienio de vigencia del Plan, se llevará a cabo mediante la tramitación de un Plan Parcial de Ordenación que, como determina el artículo 67 LISTA, realice la delimitación a partir de la propuesta de delimitación contenida en el PGOU, establezca la ordenación detallada, y determine la programación de las actuaciones.

Por tanto, la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente instrumento de ordenación urbanística se basa en los siguientes aspectos:

- Cumplimiento de las determinaciones del PGOU vigente en cuanto a su programación y a los parámetros de desarrollo urbanístico de aplicación. En este sentido, el PGOU plantea para el primer cuatrienio de su vigencia un sector al noroeste del núcleo urbano principal, apoyado en la prolongación de la Av. de la Solidaridad, compatibilizando usos terciarios y residenciales extensivos.
- El PPO se plantea en un contexto socioeconómico general de escasez de suelo para vivienda, siendo necesarias actuaciones que revitalicen el mercado para mejorar el acceso a esta de la ciudadanía.
- La sociedad promotora del Plan Parcial pretende convertirse en motor que impulse el desarrollo íntegro del mismo, mediante la redacción del presente documento, y la gestión y desarrollo de una primera Unidad de Ejecución que genere las sinergias necesarias para la transformación del resto.

3.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Los Planes Parciales de Ordenación tienen como uno de sus objetos la **delimitación** de las ATU de nueva urbanización en suelo rústico, en desarrollo de las propuestas de delimitación previas aprobadas por el municipio. En este caso, y según el régimen referido en virtud de la DT1 LISTA, el sector SUZs-8 recogido como suelo urbanizable sectorizado por el PGOU vigente no precisa de propuesta de delimitación previa, operando como tal la contenida en el propio planeamiento general.

Por tanto, corresponde al presente PPO la delimitación exacta del ámbito, cuestión que se lleva a cabo con los siguientes criterios, tras la realización de un Levantamiento Topográfico del ámbito y su entorno:

- El límite sur del sector es el límite de propiedad de las parcelas rústicas, situadas a escasos centímetros del bordillo ejecutado en la urbanización existente, con independencia de las actuaciones de complejón de la urbanización que se deban llevar a cabo, así como de la Actuación Simple de Vial ASV-10, cuyo diseño y ejecución confiere el PGOU al presente instrumento de ordenación urbanística.
- El lindero Oeste del sector se adaptará en su mitad norte a los linderos oeste de las fincas rústicas existentes, y en su tramo sur permitirá la prolongación en términos de continuidad de la calzada de la calle Albedro, adaptándose el resto de elementos del vial al diseño predeterminado por el PGOU.
- Al Norte y al Este, el sector se adecuará de manera mimética a los límites establecido por el PGOU, incluyendo los viarios y rotondas proyectadas para la estructura urbanística principal del casco urbano, y secundaria de este ámbito.

El resultado de la aplicación de estos criterios es un sector con una superficie total de **95.579,54 m²s**, respecto a los 95.373,44 m²s estimados en la ficha de planeamiento del PGOU, lo que supone un incremento del 0,21% de la superficie del mismo. El PPO mantendrá los aprovechamientos fijados por el PGOU para el sector, así como las cesiones y reservas para sistemas locales, salvo aquellas que se calculen en función de la superficie total del sector, que se aumentarán en el mismo porcentaje.

3.3 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Según el artículo 30.1 de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (LEGAM), así como el artículo 85.1 RegLISTA, el presente instrumento ha de considerar las diferentes alternativas consideradas que, además, habrán de ser técnica y ambientalmente viables. Se han considerado las siguientes alternativas:

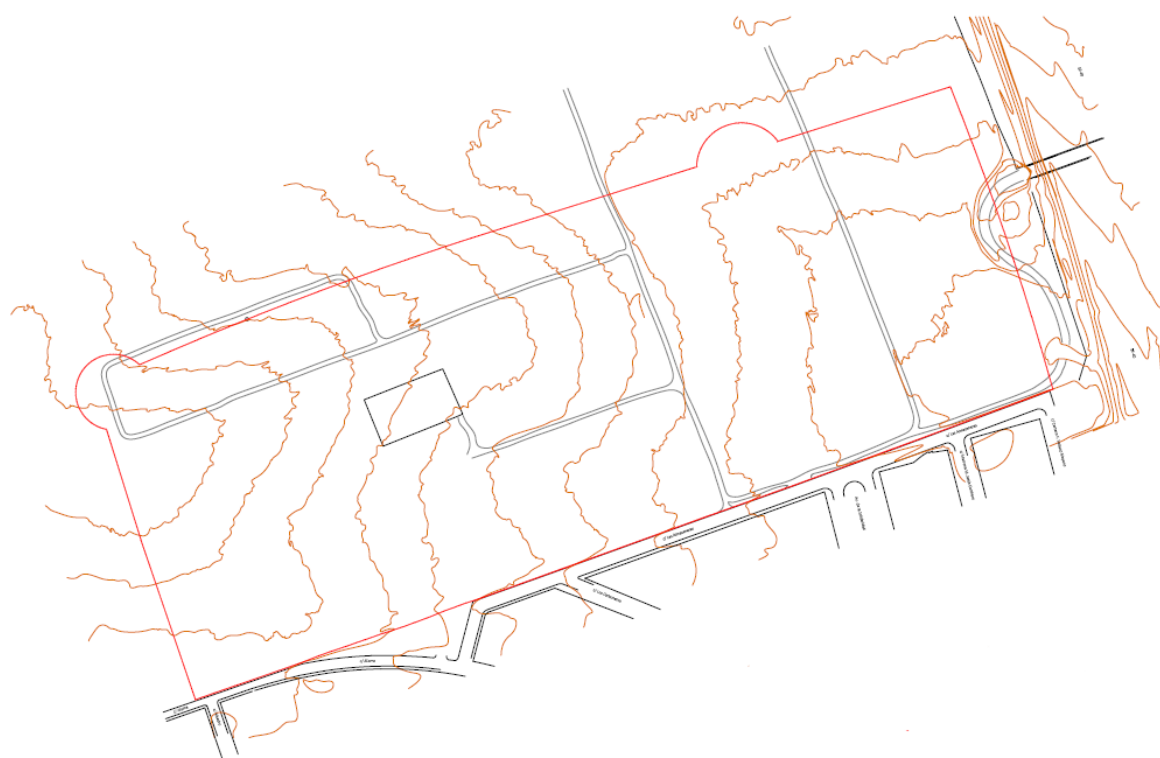
3.3.1 ALTERNATIVA 0. No actuación

Supone la no realización del PPO correspondiente al ámbito de suelo urbanizable sectorizado SUZs-8 del PGOU de Almensilla.

Esta alternativa implicaría la no formalización del crecimiento del casco urbano de Almensilla en su zona noreste para cumplir los objetivos de generación de vivienda extensiva como crecimiento de los ámbitos residenciales existentes, así espacios terciarios con fachada a la autovía SE-40.

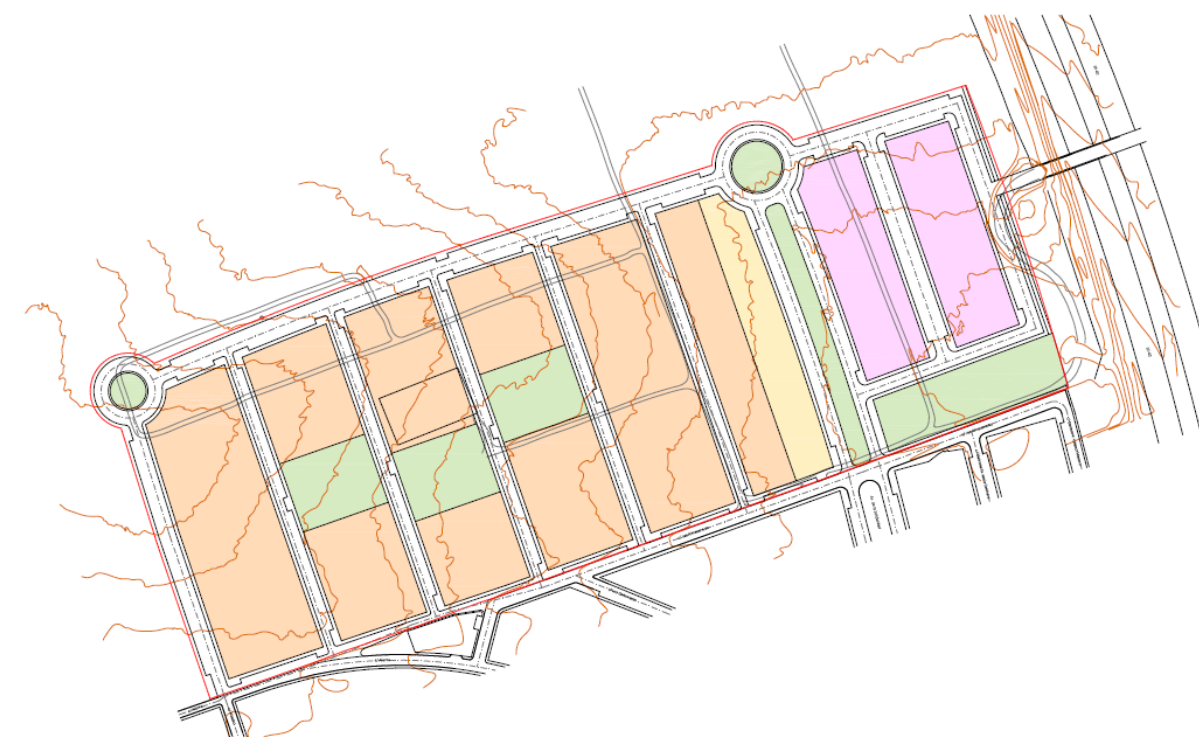
En aplicación de esta alternativa, el suelo mantendría su carácter agrario junto a un borde urbano definido, pero se descarta porque impediría la consecución de determinados objetivos del PGOU de Almensilla, tales como:

- Generación de suelo residencial para las necesidades de crecimiento poblacional del municipio.
- Generación de suelo terciario, deficitario en Almensilla, que diversifique los usos urbanísticos proyectados.
- Ejecución de un primer tramo de una sucesión de Sistemas Generales Varios, que permitan conectar el enlace de la SE-40 con la carretera de Bollullos de la Mitación sin atravesar el centro del casco urbano.



3.3.2 ALTERNATIVA 1

Esta alternativa se basa en los objetivos, criterios y determinaciones establecidos por el PGOU de Almensilla para el desarrollo del SUZs-8 y, en concreto:



ESTRUCTURA VIARIA

- Prolongación de la Av. de la Solidaridad a través del nuevo Sistema general Viario SGV-12, primer elemento estructurante de un vial principal que conecta las zonas Este y Oeste del casco urbano sin necesidad de atravesar su centro
- Previsión de viarios perimetrales Este, Norte y Oeste conforme a las secciones y diseño de los mismos preestablecidos por el PGOU.
- Generación de manzanas residenciales y terciarias mediante una trama viaria basada en elementos Norte-Sur desde el viario perimetral norte hasta la calle Las Almaceneras, salvo en la zona terciaria en la que se dispone una zona verde de protección para las viviendas existentes.

IMPLANTACIÓN E INTENSIDAD DE USOS

- Se disponen los usos residenciales al Oeste de la Av. de la Solidaridad y los terciarios al Este, tal y como prevé el PGOU. Se plantean manzanas residenciales para viviendas unifamiliares aisladas o pareadas de unos 50 metros de anchura, y terciarias para unidades de 200 m²s de unos 40 metros anchura, permitiendo ambas su desarrollo conforme a las tipologías previstas.
- A fin de minimizar la posible afección de los usos terciarios con los residenciales tanto existentes como proyectados, se disponen zonas verdes y equipamientos entre ambos usos. La zona verde proyectada en el extremo sureste, como protección de la zona residencial preexistente servirá de nexo conexión entre las

zonas verdes existentes en la actualidad tanto en el extremo Este de la urbanización junto a la SE-40, como en la mediana del boulevard de la Av. de la Solidaridad.

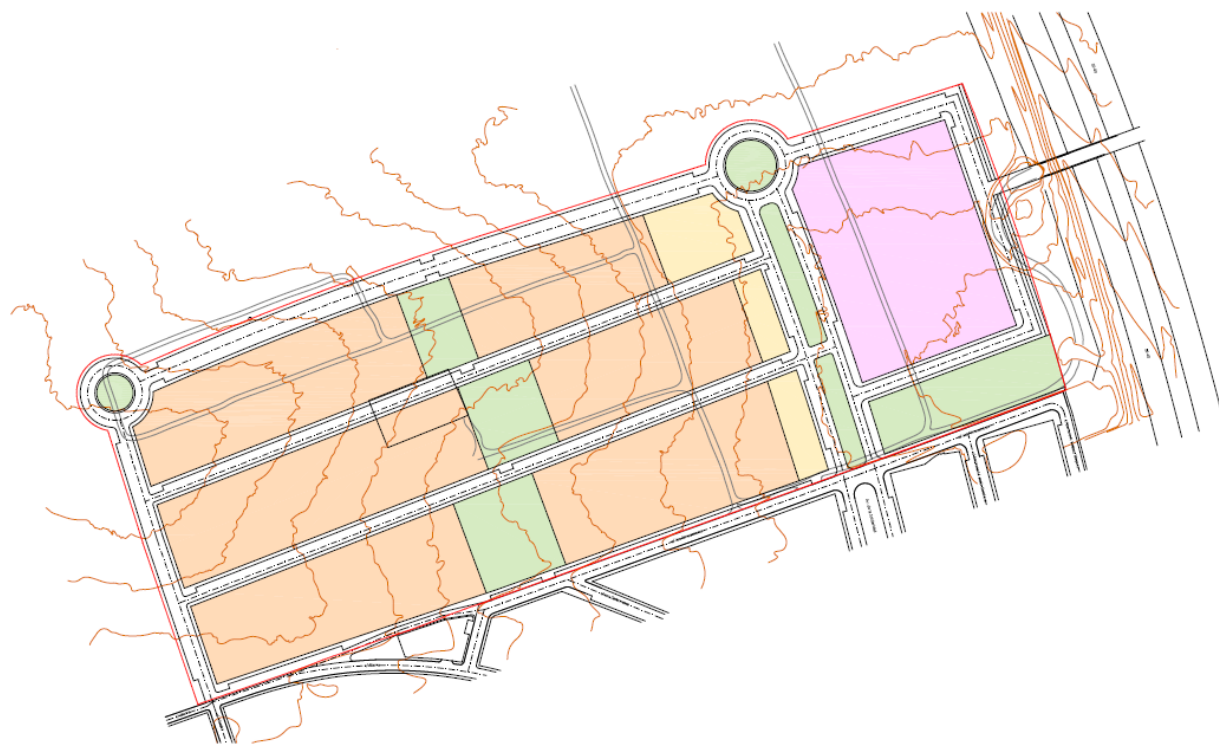
- Adicionalmente, se disponen zonas verdes centradas en las manzanas residenciales a modo de parques con una vocación más local y cercana a las zonas residenciales proyectadas.

Las razones por las que se descarta esta opción son las siguientes:

- Si bien funcionalmente cumple con los objetivos del PGOU, se produce un exceso de superficie viaria, lo que incide negativamente tanto en las condiciones económicas de la intervención, como en las medioambientales, ya que una de las ventajas de la tipología residencial de esta zona es la generación de mayores espacios libres de urbanización y edificación dentro de las parcelas y, por tanto, susceptibles de presentar mayores zonas verdes y vegetación privadas. Esto incide, aunque en pequeño grado, en una mayor contaminación atmosférica, aumento de la huella de carbono del municipio y, por tanto, una contribución negativa respecto a los efectos del cambio climático.
- Las múltiples conexiones con la calle Las Almaceneras convierte a este vial no principal y con afecciones funcionales en su entorno (instituto) en un elemento con una presión viaria importante, siendo más conveniente que este rol lo asumieran viarios principales así considerados en el diseño general del PGOU.
- El diseño urbano, si bien técnica y ambientalmente viable, no favorece el planteamiento de unidades de ejecución del presente PPO, ya que la ejecución inicial de la primera unidad de ejecución generaría calles en fondo de saco hasta que se llevara a cabo la segunda, dificultando la funcionalidad viaria del entorno en ese periodo.

3.3.3 ALTERNATIVA 2. Alternativa elegida

Esta alternativa, como la anterior, se basa en los objetivos, criterios y determinaciones establecidos por el PGOU de Almensilla para el desarrollo del SUZs-8 y, en concreto:



ESTRUCTURA VIARIA

- Prolongación de la Av. de la Solidaridad a través del nuevo Sistema general Viario SGV-12, primer elemento estructurante de un vial principal que conecta las zonas Este y Oeste del casco urbano sin necesidad de atravesar su centro.
- Previsión de viarios perimetrales Este, Norte y Oeste conforme a las secciones y diseño de los mismos preestablecidos por el PGOU.
- Generación de manzanas residenciales mediante una trama viaria basada en elementos Este-Oeste que las conectan con la prolongación de la Av. de la Solidaridad. La zona terciaria se plantea como una macro manzana capaz de albergar un uso unitario de la misma o, alternativamente, y a través de un Estudio de Detalle, posibilitar una implantación más expansiva de unidades de pequeño tamaño. En la confluencia de la zona terciaria con las viviendas existentes en la calle Las Almaceneras se dispone una zona verde de protección y separación.

IMPLANTACIÓN E INTENSIDAD DE USOS

- Se plantean los usos residenciales al Oeste de la Av. de la Solidaridad y los terciarios al Este, tal y como prevé el PGOU. Se diseñan las manzanas residenciales para viviendas unifamiliares aisladas o pareadas de unos 50 metros de anchura, permitiendo su desarrollo conforme a las tipologías previstas.
- A fin de minimizar la posible afección de los usos terciarios con los residenciales tanto existentes como proyectados, se disponen zonas verdes y equipamientos entre ambos usos. La zona verde proyectada en el extremo sureste, como protección de la zona residencial preexistente servirá de nexo conexión entre las zonas verdes existentes en la actualidad tanto en el extremo Este de la urbanización junto a la SE-40, como en la mediana del boulevard de la Av. de la Solidaridad.
- Adicionalmente, se disponen zonas verdes centradas en las manzanas residenciales a modo de parques con una vocación más local y cercana a las zonas residenciales proyectadas.

Se detallan a continuación las razones urbanísticas principales que fundamentan la elección de esta alternativa. Adicionalmente, el Documento Inicial Estratégico y el Estudio Ambiental Estratégico profundizan en la valoración y estudio de las diferentes alternativas, determinando igualmente como la más viable y sostenible la alternativa 2:

- El diseño urbanístico planteado cumple funcionalmente con los objetivos del PGOU, reduciendo la superficie viaria en la zona residencial y en la terciaria, lo que incide favorablemente tanto en las condiciones económicas de la intervención, como en las medioambientales, ya que una de las ventajas de la tipología residencial de esta zona es la generación de mayores espacios libres de urbanización y edificación dentro de las parcelas y, por tanto, susceptibles de presentar mayores zonas verdes y vegetación privadas. Esto incide, aunque en pequeño grado, en una menor contaminación atmosférica, reducción de la huella de carbono del municipio y, por tanto, una contribución positiva respecto a los efectos del cambio climático.
- Las conexiones de los viarios residenciales se producen directamente con la Av. de la Solidaridad lo que minimiza afecciones a las calles y usos del entorno, aprovechando uno de los viales de la red principal proyectada por el PGOU.
- El diseño urbano propuesto favorece el planteamiento de unidades de ejecución del presente PPO, ya que la ejecución inicial de la primera unidad de ejecución se integraría completamente y sin afecciones al entorno inmediato, permitiendo la ejecución independiente de la segunda.

3.4 MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO

3.4.1 Adecuación a los principios generales de ordenación de la LISTA

La propuesta de ordenación urbanística se ajusta plenamente a los principios generales establecidos en el artículo 4 LISTA, en el que se expone que las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

La propuesta de ordenación se fundamenta en el interés general y las necesidades racionalmente previsibles de la comunidad. Tal y como justifica y establece el PGOU vigente, el ámbito está dimensionado considerando la demanda actual y futura de manera equitativa, garantizando la función social del suelo. Se prevé la instalación de equipamientos y dotaciones necesarios para satisfacer las necesidades de la ciudadanía y se toman medidas para prevenir la especulación. No constan situaciones de emergencia ni planes o protocolos operativos que le afecten.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

La propuesta de ordenación prioriza el respeto y la protección del medio ambiente, la biodiversidad y el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico. Se adoptan medidas para preservar y realzar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Además, se garantiza el cumplimiento de medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático, promoviendo prácticas sostenibles.

La ordenación propone zona verde mediante implantación homogénea en las zonas centrales de uso residencial, así como un espacio de protección entre los usos residenciales existentes y el terciario proyectado, que permite la conexión entre la sucesión de espacios libres constituidas por la mediana de la Av. de la Solidaridad, así como las zonas verdes dispuestas en el límite con la SE-40. Este ámbito proporciona un hábitat adecuado para albergar árboles autóctonos, contribuyendo a mejorar la calidad del aire y proporcionando zonas permeables de protección.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

El cumplimiento de este principio se considera llevado a cabo principalmente por el PGOU recién aprobado, ya que es en su contexto, donde se ha promovido una ocupación racional del suelo potenciando a la ciudad compacta frente a los nuevos desarrollos. El ámbito, además, se dispone en continuidad con el suelo urbano consolidado del municipio, en coherencia con los citados principios, al

promoverse un modelo que minimiza la expansión urbana y maximiza la eficiencia en el uso del suelo como recurso no renovable.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

La propuesta de ordenación promueve una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, especialmente de los recursos hídricos, y se basa en criterios de eficiencia energética. Las actuaciones edificatorias y urbanizadoras habrán de someterse al trámite de licencia y/o autorización urbanística, los cuales deberán cumplir con las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE), y legislación medioambiental.

De esta forma se garantizan que las futuras actuaciones cumplan con los estándares de eficiencia energética, accesibilidad y seguridad establecidos en esta normativa pretendiendo mejorar la calidad de las actividades de la zona y promover un desarrollo urbano más sostenible y equitativo en la comunidad, priorizando el uso de energías renovables y la implementación de medidas para la valorización de residuos, contribuyendo así a la conservación del entorno natural y la reducción de la huella ecológica.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

La propuesta incluye medidas para aumentar la resiliencia urbana, fortaleciendo su capacidad para resistir y recuperarse de amenazas potenciales, y detener la proliferación de construcciones ilegales, evitar así la expansión descontrolada y no planificada del tejido urbano, promoviendo un crecimiento ordenado y sostenible, preservando así las estructuras y funciones básicas del ámbito, garantizando su continuidad mediante las actuaciones de transformación urbanística de los vacíos urbanos, de forma ordenada, sostenible y adaptándose a los desafíos presentes y futuros.

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

El presente instrumento incorpora un estudio económico y financiero, así como un informe de sostenibilidad económica en el que se justifica la existencia presente o futura de recursos suficientes para la asunción de cargas y costes de ejecución, en primer término, y de mantenimiento a continuación.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

La propuesta de ordenación promueve la cooperación entre las administraciones públicas y el sector privado, dado que la administración actuante es el Excmo. Ayuntamiento, que tramitará el presente instrumento de ordenación, siendo su participación activa y su compromiso fundamentales para garantizar un desarrollo urbano coherente y sostenible.

La colaboración con los propietarios existentes es importante para asegurar que sus intereses y necesidades sean tenidos en cuenta en la planificación urbana. Esto implica establecer canales de comunicación abiertos y transparentes, así como mecanismos de participación que les permitan expresar sus opiniones, preocupaciones y propuestas.

3.4.2 Adecuación a los criterios de ordenación de la LISTA

Para la propuesta de ordenación se han seguido los criterios recogidos en el artículo 61 LISTA:

- Promover una ocupación racional y eficiente del suelo, evitando la dispersión urbana y revitalizando la ciudad existente.
- Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes suficientes para el esparcimiento de la población y para mitigar los efectos del cambio climático.
- Mejorar la movilidad urbana, priorizando el transporte colectivo y peatonal y garantizando la accesibilidad universal.
- Incluir equipamientos comunitarios en proporción suficiente para satisfacer las necesidades de la población.
- Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.
- Respetar los criterios establecidos por los instrumentos de ordenación general en cuanto a estándares y reservas dotacionales, propiciando una aplicación flexible de usos.
- Respetar los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establece el instrumento de ordenación general.
- Destinar a zonas verdes como mínimo un diez por ciento de la superficie del ámbito de transformación urbanística de nueva urbanización al objeto de mitigar los efectos del cambio climático y garantizar el esparcimiento de la ciudadanía.

3.4.3 Objetivos y criterios de la ordenación

• **Objetivos y fines territoriales.** La formulación del presente Avance persigue la consecución de una serie de objetivos y fines territoriales y adopta para ellos unas Estrategias, Directrices y Criterios en coherencia con aquellos, que aseguran el interés general de la propuesta. Estos objetivos y fines tienen como origen y fundamento los siguientes objetivos, principios y criterios establecidos en la legislación urbanística y territorial vigente, así como en documentos institucionales de referencia en materia de sostenibilidad:

- Los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del artículo 3 y criterios básicos de utilización del suelo establecidos en el artículo 20, ambos 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 (TRLRU).
- Los fines, principios generales y criterios de la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 3, 4 y 61 LISTA. De forma sintética el artículo 4.4 LISTA, establece que la actividad urbanística comprende la “incorporación en todos los instrumentos de ordenación y en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística de los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajística de los municipios de Andalucía”.
- Los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecido en los artículos 79 a 83 RegLISTA.

- Las directrices vigentes que se contienen en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006), sin perjuicio de reconocer la necesidad de revisión de los contenidos propositivos del POTA para su ajuste a la LISTA y a la nueva realidad andaluza.
- Los objetivos que se contienen en la Agenda Urbana Española 2019 (AUE/2019) identificada en el Plan de Acción de la Agenda 2030 -aprobado en junio de 2018 por el Gobierno de España- como una acción palanca, reconociendo su papel de acelerador de la implementación y el progreso conjunto de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
- Los objetivos definidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030. En este sentido el artículo 79.1 RegLISTA establece que “la ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.”

• **Objetivos generales del Plan Parcial de Ordenación.** Acorde a la legislación urbanística vigente, los objetivos generales del presente instrumento de ordenación urbanística son los siguientes:

- Diagnóstico de la situación actual:
 - o Realizar un análisis detallado del estado actual del territorio, abarcando aspectos físicos, ambientales, socioeconómicos y urbanísticos.
 - o Identificar las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas que afectan al núcleo urbano.
- Propuesta de modelo de ordenación:
 - o Definir un modelo territorial que responda a las necesidades actuales y futuras en el ámbito afectado.
 - o Establecer criterios para la zonificación del suelo, determinando los usos del suelo y las intensidades de ocupación y aprovechamiento.
 - o Proponer medidas para la protección del medio ambiente y el paisaje, así como para la mejora de la calidad urbana y la cohesión social.
- Orientaciones para el desarrollo sostenible:
 - o Integrar principios de sostenibilidad en la planificación urbanística, promoviendo un equilibrio entre el desarrollo urbano y la conservación del entorno natural.
 - o Fomentar la movilidad sostenible y la accesibilidad, mejorando la conexión con otras áreas del municipio y de la región.
 - o Impulsar el desarrollo económico local, incentivando actividades que generen empleo y bienestar para la comunidad.
- Participación ciudadana:
 - o Facilitar la participación activa de la ciudadanía en el proceso de elaboración del plan, recogiendo sus opiniones, sugerencias y expectativas.
 - o Promover la transparencia y la comunicación efectiva entre la administración y la población.

• **Criterios y propuestas preliminares.**

- Respecto a la estructura urbana:
 - o Delimitación clara entre el área urbana que constituye el Plan Parcial respecto al suelo rústico circundante.
 - o Clarificación de la red viaria y sus conexiones con los viales del entorno.

- *Respecto a los equipamientos y servicios:*
 - o *Evaluar las necesidades de equipamientos y servicios públicos, proponiendo su ubicación y dimensionado.*
 - o *Mejorar en lo necesario las infraestructuras básicas.*
- *Respecto a los Espacios Libres y Zonas Verdes:*
 - o Planificar la mejora de los espacios libres y zonas verdes, adecuando su contenido a la función urbana que se le asigne.
 - o Potenciar la conceptualización unitaria de los espacios libres para un mejor aprovechamiento por parte de la ciudadanía.
- **Objetivos particulares del Plan Parcial de Ordenación.**
 - Estructura urbana e integración con el núcleo de Almensilla:
 - o Completar el crecimiento urbano previsto al norte del núcleo principal de Almensilla, formalizando un nuevo borde urbano en continuidad con los tejidos residenciales existentes y evitando la aparición de espacios intermedios sin ordenación.
 - o La ordenación deberá integrar el sector con la trama urbana colindante, especialmente con el entorno de la calle Las Almaceneras, la Avenida de la Solidaridad y la futura circunvalación norte del casco, de forma que el nuevo desarrollo no funcione como una pieza aislada, sino como una prolongación ordenada del núcleo urbano.
 - Ordenación residencial de baja densidad:
 - o Desarrollar el uso residencial previsto por el PGOU mediante tipologías de baja densidad, preferentemente viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, adaptadas al carácter extensivo previsto para el sector.
 - o La ordenación de las manzanas residenciales permitirá una adecuada funcionalidad parcelaria, una correcta relación con el viario, la integración de espacios libres de proximidad y una ejecución urbanística viable por fases.
 - Implantación del uso terciario:
 - o Ordenar la implantación terciaria al Este de la Avenida de la Solidaridad, en posición anexa a la SE-40, aprovechando su mayor visibilidad.
 - o Configuración de la parcela terciaria con suficiente flexibilidad para admitir una implantación unitaria o, en su caso, una ordenación posterior más fragmentada mediante Estudio de Detalle, manteniendo la coherencia funcional, paisajística y ambiental del conjunto.
 - Compatibilidad entre usos residenciales y terciarios:
 - o Garantizar la adecuada transición entre los usos residenciales existentes, los nuevos usos residenciales y la implantación terciaria prevista.
 - o Para ello, la ordenación dispondrá zonas verdes, equipamientos, retranqueos, viarios y espacios de separación que minimicen las interferencias funcionales, acústicas, visuales y de movilidad entre dichos usos.
 - Red viaria y conexiones exteriores:
 - o Ordenar la prolongación de la Avenida de la Solidaridad mediante la ejecución del SGV-12, configurándolo como eje estructurante del sector y como origen de la futura circunvalación norte del núcleo urbano.
 - o Resolver el desdoblamiento del viario perimetral norte del antiguo sector SR-1, la prolongación de la calle Albedro y la conexión con el paso existente sobre la SE-40, sin afectar a su funcionalidad ni a las competencias de los organismos públicos afectados.
 - o Diseñar una red viaria interior proporcionada, funcional y legible, evitando un exceso de superficie urbanizada y reduciendo las afecciones sobre las calles residenciales existentes.
 - Movilidad sostenible y accesibilidad
 - o Incorporar criterios de movilidad sostenible, accesibilidad universal y seguridad peatonal, favoreciendo la conexión peatonal y ciclista con el núcleo urbano y con los ámbitos colindantes.
 - o Prever los espacios necesarios para transporte público colectivo, itinerarios ciclistas y aparcamientos de bicicletas previstos en los instrumentos de planificación sectorial aplicables.
 - Espacios libres, zonas verdes y equipamientos:
 - o Cumplir las reservas dotacionales exigibles y ordenar los espacios libres, zonas verdes y equipamientos de forma que resulten útiles, accesibles y funcionales.
 - o Concebir las zonas verdes no solo como cumplimiento cuantitativo de estándares, sino también como elementos de transición entre usos, protección del residencial existente, mejora ambiental y articulación interna del nuevo ámbito.
 - o Situar los equipamientos en posiciones accesibles y coherentes con la estructura urbana propuesta, contribuyendo a la calidad del nuevo tejido residencial.
 - Adecuación ambiental, paisaje y cambio climático:
 - o Minimizar la impermeabilización innecesaria del suelo, reducir la superficie viaria no imprescindible y favorecer la presencia de vegetación, arbolado y espacios libres permeables.
 - o Incorporar criterios de adaptación al cambio climático, confort urbano, drenaje sostenible, integración paisajística y reducción de impactos derivados de la proximidad a infraestructuras viarias de gran capacidad.
 - Infraestructuras urbanas y servicios:
 - o Favorecer una urbanización completa, coordinada y viable de las redes de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y recogida de residuos.
 - o Identificar las obras exteriores necesarias para garantizar la conexión efectiva del sector con las infraestructuras generales.
 - Gestión, ejecución y viabilidad
 - o Establecer una ordenación compatible con el sistema de actuación por compensación y con la iniciativa privada de la actuación en dos unidades de ejecución, garantizando la equidistribución de beneficios y cargas mediante los posteriores Proyectos de Reparcelación.
 - o La programación del sector deberá permitir una ejecución ordenada y funcional por unidades o fases, evitando situaciones provisionales disfuncionales, fondos de saco, interrupciones viarias o déficits de servicios urbanos.
 - Cumplimiento del PGOU y de las determinaciones vinculantes:
 - o Respetar los parámetros de la ficha urbanística del SUZs-8, el aprovechamiento asignado, las reservas dotacionales, el sistema general viario SGV-12, la actuación simple de viario ASV-10 y los viarios internos vinculantes grafiados por el PGOU, con las precisiones admitidas por la propia ficha para el diseño del viario perimetral sur.

Con estos objetivos particulares, el PPO pretende desarrollar el sector SUZs-8 como una actuación residencial de baja densidad, complementada con una pieza terciaria estratégica, correctamente conectada con el núcleo urbano y con la SE-40, ambientalmente integrada y viable desde el punto de vista urbanístico, económico y de gestión.

3.4.4 Descripción de la propuesta de ordenación

La propuesta de ordenación desarrolla la alternativa seleccionada para el sector SUZs-8, ajustándose a las determinaciones del PGOU de Almensilla y a la delimitación precisa resultante del levantamiento topográfico y del análisis de los límites físicos, catastrales y urbanísticos del ámbito.

El modelo adoptado organiza el sector en torno a la prolongación de la Avenida de la Solidaridad, que constituye el eje estructurante principal de la actuación, separando funcionalmente el área residencial, situada al Oeste, de la implantación terciaria, situada al Este y vinculada a la mayor visibilidad derivada de la proximidad de la SE-40. Esta estructura coincide con la lógica establecida por el PGOU y se desarrolla gráficamente en la zonificación contenida en el plano OR.01.

· Ámbito de la actuación.

El ámbito del Plan Parcial se corresponde con el sector SUZs-8 del PGOU de Almensilla, situado al norte del núcleo urbano principal, en continuidad con los desarrollos residenciales existentes y apoyado sobre la prolongación del boulevard de la Avenida de la Solidaridad.

La delimitación propuesta alcanza una superficie total de 95.579,54 m²s, frente a los 95.373,44 m²s estimados en la ficha del PGOU, diferencia que deriva del ajuste topográfico y gráfico del ámbito y que supone una variación reducida respecto de la superficie inicialmente prevista. El documento mantiene, no obstante, los aprovechamientos y determinaciones estructurales establecidos por el planeamiento general.

El ámbito integra los terrenos necesarios para la ordenación residencial y terciaria, las dotaciones locales, los espacios libres, la red viaria interior y el sistema general viario SGV-12, cuya ejecución queda vinculada al desarrollo urbanístico del sector. Asimismo, el Plan Parcial incorpora las determinaciones necesarias para resolver la actuación simple de viario ASV-10, en los términos previstos por el PGOU.

· Zonificación y Estructura Urbanística.

La localización de los usos lucrativos residenciales y terciarios, los equipamientos y las zonas verdes y espacios libres de esparcimiento, constituye el instrumento principal en el diseño del desarrollo urbanístico de un sector. La propuesta de zonificación está cimentada en los objetivos y criterios definidos por el PGOU para el sector y desarrollados en apartados anteriores.

La ordenación diferencia con claridad tres grandes ámbitos funcionales: el residencial, el terciario y el sistema de dotaciones, espacios libres y viario.

El uso residencial se localiza en su totalidad al Oeste de la Avenida de la Solidaridad, en continuidad con el tejido residencial existente y conforme a los criterios establecidos por el PGOU. Se organiza mediante tres manzanas en disposición Este-Oeste, de baja densidad destinadas a vivienda unifamiliar aislada o pareada, dividiéndose la central en dos a los efectos de su asignación a las unidades de ejecución propuestas. La extensión de las manzanas, acorde a las dimensiones habituales en el entorno, se reduce y matiza con la inclusión en posiciones centrales de suelo destinado a espacios libres.

El uso terciario, por el contrario, se dispone al Este de la Avenida de la Solidaridad, en posición próxima a la SE-40, aprovechando su efecto escaparate y su accesibilidad desde la red viaria principal del casco urbano. Se ordena mediante una gran única parcela. Esta configuración permite tanto una implantación terciaria unitaria como, en su caso, una reordenación interior posterior más fragmentada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle y apertura de nuevos viarios secundarios.

Los espacios libres y zonas verdes responden a una doble función. Por un lado, dan cumplimiento a las reservas mínimas exigibles de sistemas locales y, por otro, actúan como elementos de transición entre los usos residenciales existentes, los nuevos usos residenciales y la parcela terciaria generada. Se distinguen zonas verdes no computables, que son aquellas asociadas a rotondas y boulevard, del resto, que sí son zonas verdes computables conforme a la legislación urbanística.

Los equipamientos comunitarios se distribuyen en piezas fraccionadas dispuestas en las cabeceras de las manzanas residenciales en su encuentro con la prolongación de la Avenida de la Solidaridad. Su localización responde a criterios de accesibilidad, servicio al nuevo ámbito residencial y transición entre las distintas piezas funcionales del sector.

La superficie destinada a viario asciende articula las conexiones exteriores, el sistema general viario SGV-12 incluido en el ámbito y la red interior de distribución residencial y terciaria, incluyendo las plazas de aparcamiento público que exige el planeamiento general mediante el diseño de secciones de viario que establece.

· Aprovechamientos y coeficientes de ponderación.

Los aprovechamientos correspondientes al sector, así como aquellos a los que tienen derecho los propietarios y los que deben ser cedidos obligatoriamente conforme a la legislación vigente, derivan de las determinaciones recogidas en la ficha urbanística de desarrollo del SUZs-8 contenidas en el PGOU vigente.

Según ésta, el sector pertenece al área de reparto AR-1 y cuenta con los siguientes valores de superficie sin sistemas generales, y con la parte de sistemas generales incluidos en el sector.

Superficie Total con SSGG (m²s)	Superficie de SSGG (m²s)	Superficie sin SSGG (m²s)
95.373,44	6.834,43	88.539,01

Los sistemas generales incluidos en el sector, y cuyos propietarios pasarán a formar parte del desarrollo del mismo como el resto de propietarios afectados, son los siguientes:

Nombre	SGV-12									
Tipo	Viario									
Situación	Incluido									TOTAL SSGG
Superficie	6.834,43									6.834,43

El PGOU establece los siguientes valores de aprovechamiento para el sector:

Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m²s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(+) /Defectos(-) /Aprov. (UA)
0,553346	55.724,24	47.497,07	5.277,45	2.949,72

Por último, la ficha urbanística establece los siguientes valores para los usos, densidades y edificabilidades globales contemplados para el SUSs-8:

Uso Global (uso) (zona)		Nivel de Densidad (denominación) (rango vv/das/ha.)		Índice Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)	Coeficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)
TERCIARIO				0,4750	12.616,81	1,1500	14.509,33
RESIDENCIAL	R-UA1	BAJA	5-15		29.439,22	1,4000	41.214,91
Totales					42.056,03		55.724,24

En la propuesta del presente PPO no se superan las edificabilidades por usos lucrativos establecidas en la ficha de planeamiento del PGOU, por lo que se cumplen las determinaciones de éste en cuanto al aprovechamiento urbanístico del sector, como se justifica a continuación:

Para el uso residencial R-UA1 se aplica un coeficiente de ponderación de 1,4000, mientras que para el uso terciario se aplica un coeficiente de 1,1500. Conforme a dichos coeficientes, la edificabilidad residencial de 29.438,75 m²c

genera un aprovechamiento objetivo de 41.214,25 UA, y la edificabilidad terciaria de 12.616,81 m²c genera un aprovechamiento objetivo de 14.509,33 UA.

El aprovechamiento objetivo resultante asciende, por tanto, a 55.723,58 UA, valor prácticamente coincidente con el aprovechamiento objetivo de 55.724,24 UA establecido en la ficha del PGOU.

La ficha del PGOU establece, además, para el sector SUZs-8, una cesión obligatoria de 5.277,45 UA y un exceso de aprovechamiento de 2.949,72 UA dentro del Área de Reparto AR-1, valores que habrán de respetarse en los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución que, finalmente, materialicen la transformación urbanística de la realidad parcelaria actual.

• Red viaria, conexiones y aparcamientos

La red viaria propuesta se estructura a partir de los elementos vinculantes establecidos por el PGOU y de los nuevos viarios interiores necesarios para servir a las manzanas residenciales y terciarias.

El elemento principal de la ordenación es la prolongación de la Avenida de la Solidaridad, vinculada al sistema general viario SGV-12, que atraviesa el sector en sentido norte-sur y constituye el primer tramo de la futura circunvalación norte del núcleo de Almensilla.

Asimismo, la ordenación contempla el desdoblamiento del viario perimetral norte del antiguo sector SR-1, la prolongación de la calle Albedro y la conexión con el paso existente sobre la SE-40, de forma que se mantenga la funcionalidad de dicha infraestructura y se garantice la adecuada integración del sector con la red viaria existente y prevista.

Los viarios vinculantes procedentes del PGOU mantienen las secciones, trazados y criterios dimensionales previstos por el planeamiento general, salvo los ajustes admitidos expresamente por la propia ficha urbanística para conseguir una ordenación coherente del tráfico y resolver las interferencias con los usos colindantes.

Tanto los viarios caracterizados por el PGOU como los de nueva creación contemplan plazas de aparcamiento público anexos. Su cuantificación, recogida en apartados posteriores, supera los mínimos establecidos por la legislación vigente al contemplar el PGOU secciones de viario tanto en el boulevard central como en los viarios vinculantes perimetrales con franjas de aparcamiento.

Se definen las siguientes secciones de viario en virtud de los criterios definidos, de la previsión o no de franjas de aparcamientos y su tipología.

CALLE TIPO A – 16,00 m.	CALLE TIPO B – 10,60 m.	CALLE TIPO C – 13,50 m.
Acera: 2,00 m.	Acera: 2,00 m.	Acera: 2,00 m.
Aparcamientos: 2,50 m.	Aparcamientos: 2,50 m.	Aparcamientos: 2,50 m.
Calzada: 7,00 m.	Calzada: 4,10 m.	Calzada: 7,00 m.
Aparcamientos: 2,50 m.	Acera: 2,00 m.	Acera: 2,00 m.
Acera: 2,00 m.		
CALLE TIPO D – 32,00 m.	CALLE TIPO E – 32,00 m.	CALLE TIPO F – 13,50 m.
Acera: 2,00 m.	Acera: 2,00 m.	Acera: 2,00 m.
Aparcamientos: 2,50 m.	Aparcamientos: 2,50 m.	Aparcamientos: 2,50 m.
Calzada: 6,00 m.	Calzada: 6,00 m.	Calzada exist.: 7,00 m.
Mediana: 11,00 m.	Mediana: 11,00 m.	Acera exist.: 2,00 m.
Calzada: 6,00 m.	Calzada: 6,00 m.	
Aparcamientos: 2,50 m.	Acera: 4,50 m.	
Acera: 2,00 m.		

CALLE TIPO G – 15,50 m.	CALLE TIPO H – 11,00 m.
Acera: 2,00 m.	Acera: 2,00 m.
Aparcamientos: 2,50 m.	Calzada: 7,00 m.
Calzada: 7,00 m.	Acera: 2,00 m.
Acera: 2,00 m.	
Carril bici: 2,00 m.	

3.4.5 Cuantificación de la propuesta de ordenación

La cuantificación de la ordenación propuesta se resume en el siguiente cuadro de parámetros urbanísticos:

Parámetro	Valor
Superficie total del sector	95.579,54 m²s
Superficie lucrativa residencial	42.128,56 m²s
Superficie lucrativa terciaria	10.931,06 m²s
Edificabilidad residencial	29.438,75 m²c
Edificabilidad terciaria	12.616,81 m²c
Edificabilidad lucrativa total	42.055,56 m²c
Aprovechamiento objetivo de la ordenación	55.723,58 UA
Número máximo de viviendas	125
Zonas verdes computables	9.070,72 m²s
Zonas verdes no computables	2.517,31 m²s
Equipamientos	3.614,03 m²s
Viario	27.317,87 m²s
Aparcamientos interiores	377 plazas
Aparcamientos exteriores	400 plazas
Aparcamientos totales	777 plazas

De manera más concreta, se aporta el siguiente cuadro con el desglose por manzanas de todos los usos previstos:

USOS LUCRATIVOS						
	DENOMINACIÓN	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	APARCAMIENTOS INTERIORES
RESIDENCIAL	RES-1	UA-P	7758,69	5.416,730000	23	23
	RES-2	UA-P	4.937,70	3.768,160000	16	16
	RES-3.1	UA-P	4.464,98	3.061,630000	13	13
	RES-3.2	UA-P	4.088,40	3.061,630000	13	13
	RES-4.1	UA-P	3.000,47	2.119,590000	9	9
	RES-4.2	UA-P	2.766,84	1.884,080000	8	8
	RES-5	UA-P	7526,46	4.945,710000	21	21
	RES-6	UA-P	7.586,04	5.191,220000	22	22
	SUBTOTAL		42.128,56	29.438,75	125	125
TERCIARIO	TER		10.931,06	12.616,81		107
SUBTOTAL			10.931,06	12.616,81		107
CESIONES						
	DENOMINACIÓN	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (m2s)			APARCAMIENTOS EXTERIORES
ZONAS VERDES (NO COMPUTABLES)	ZV-1	ROTONDA (NO COMPUTA)	314,16	-	-	-
	ZV-2	ROTONDA (NO COMPUTA)	615,75	-	-	-
	ZV-3	BOULEVARD (NO COMPUTA)	889,41	-	-	-
	ZV-4	BOULEVARD (NO COMPUTA)	697,98	-	-	-
SUBTOTAL			2.517,31			
ZONAS VERDES	ZV-5	SLEL	3.178,36	-	-	-
	ZV-6	SLEL	1.446,94	-	-	-
	ZV-7.1	SLEL	1.040,13	-	-	-
	ZV-7.2	SLEL	956,92	-	-	-
	ZV-8	SLEL	2.448,38	-	-	-
SUBTOTAL			9.070,72			
EQUIPAMIENTOS	EC-1	SLEC	1.845,14	-	-	-
	EC-2.1	SLEC	406,23	-	-	-
	EC-2.2	SLEC	373,63	-	-	-
	EC-3	SLEC	989,03	-	-	-
SUBTOTAL			3.614,03	-	-	-
VIARIO	VIARIO	-	27.317,87	-	-	400
SUBTOTAL			42.519,89			400
TOTALES	SUPERFICIE c/SG INCLUIDOS		95.579,54			632

3.4.6 Cumplimiento de la propuesta

Se analiza el cumplimiento de las determinaciones del presente PPO respecto a los parámetros establecidos tanto para la ordenación estructural como para la pormenorizada en la ficha urbanística del PGOU. Además, se justifica la adecuación a los estándares y condiciones establecidos por la LISTA y su Reglamento para las cesiones.

• Parámetros de la ordenación estructural del PGOU

Los parámetros urbanísticos de la presente ordenación detallada cumplen con lo dispuesto en la ficha de planeamiento del sector SUZo-8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almensilla. Se aporta cuadro justificativo que acredita dicha circunstancia.

Parámetro	Ficha PGOU	Ordenación Detallada
Densidad de viviendas	14,12 viv/ha	14,12 viv/ha
Número máximo de viviendas	125 viv.	125 viv.
Edificabilidad total	42.056,03 m²c	42.055,56 m²c
Aprovechamiento objetivo total	55.724,24 UA	55.723,58UA
Edificabilidad residencial UAI	29.439,22m²c	29.438,75 m²c
Aprovechamiento residencial UAI	41.214,91 UA	41.214,25 UA
Edificabilidad terciaria	12.616,81m²c	12.616,81m²c
Aprovechamiento terciario	14.509,33UA	14.509,33 UA

• Parámetros de la ordenación pormenorizada del PGOU

La ficha de planeamiento del PGOU establece las reservas mínimas de sistemas locales a prever en el sector. Si bien la misma desglosa las reservas dotacionales entre equipamientos docentes y comerciales o sociales, al haberse tramitado el Plan General con las reglas de ordenación de la LOUA, y el anterior Reglamento de Planeamiento, el propio documento especifica que este reparto es meramente indicativo. Esta aclaración responde a que la tramitación del Plan Parcial que concretará las cesiones de equipamientos habrá de atenerse a lo dispuesto al respecto en la legislación urbanística vigente, la LISTA y el RegLISTA.

• *Reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social.* La ficha urbanística del sector establece un mínimo de 12.616,81 m²s de cesión para estas dotaciones, valor que se cumple con los **12.684,75 m²s** proyectados en la ordenación detallada.

• *Espacios Libres.* La ficha urbanística del PGOU requiere una superficie mínima de 8.853,90 m²s, valor que superan los **9.070,92 m²s** previstos en la ordenación detallada.

• *Plazas de aparcamiento público.* Según establece el PGOU de Almensilla, en la ficha urbanística del sector SUZs-8, han de preverse al menos 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Por tanto, han de preverse un mínimo de 211, cifra que superan las **400 plazas** previstas anexas a vial en **189** unidades. Además, se deben completar las reservas para dotaciones y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Aunque esto supondría la previsión alcanzar al menos 421 plazas privadas, el presente Plan Parcial en coherencia con las exigencias de la legislación vigente, prevé 232 plazas privadas, lo que supone un total de **632 plazas** de aparcamiento coincidente con el total exigido por el PGOU. Al tratarse de una modificación de las determinaciones de la ordenación detallada,

y en virtud de la DT3 RegLISTA, este instrumento de ordenación urbanística detallada es competente para contemplar dicha modificación, que no supone un menoscabo del total de plazas previsto por el PGOU, y que, además supone **355** plazas más de las exigidas por la legislación vigente.

• Estándares RegLISTA

• *Reservas mínimas para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos.* Las reservas mínimas totales derivadas de la aplicación de la LISTA y del Reglamento ascienden a **8.627,50 m²s** aplicando 18 m²s por cada nuevo habitante previsto (a razón de 2,4 hab./viv.) y por ser la densidad inferior a 40 viv./ha., más el 14% del suelo destinado a uso terciario, tomando como referencia la superficie equivalente del sector a la proporción de aprovechamiento terciario respecto al total. La propuesta del PPO alcanza **12.684,75 m²s** de sistemas locales computables, por lo que supera ampliamente el mínimo legal exigible.

• *Sistema local de espacios libres y zonas verdes.* El artículo 82.6 RegLISTA exige la previsión de 10 m²s/hab. para este sistema, lo que supondría únicamente 3.000 m²s. Sin embargo, el 82.8 RegLISTA establece que en todas las actuaciones de transformación urbanística se destinará como mínimo un 10% de la superficie del ámbito para zonas verdes, lo que supondría un total de 8.853,90 m²s. Los **9.090,70 m²s** previstos en la propuesta superan este requisito. Para esta justificación se han tenido en cuenta únicamente las zonas verdes que cumplen los requisitos dimensionales de tener una superficie mínima de 1.000 m²s y permitir la inscripción en su interior de un círculo de 30 m. de diámetro.

• *Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.* El artículo 82.6 RegLISTA exige la previsión de 2,5 m²s/hab. para este sistema, lo que supondría únicamente 750 m²s. También establece que se debe destinar a este sistema como mínimo un 4 % de la superficie del ámbito, lo que supondría un total de 3.541,56 m²s. Los **3.614,03 m²s** previstos en la propuesta superan este requisito.

• *Plazas de aparcamiento público.* Se debe prever una plaza de aparcamiento para vehículos por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial (127 plazas) más media plaza adicional por cada habitante previsto (150 plazas), lo que supone un total de 277 plazas, de las que al menos la mitad, 139 plazas habrán de tener carácter público. Las **400** plazas públicas y las **232** plazas privadas superan ampliamente el estándar establecido.

• *Árboles.* Se debe plantar o conservar un árbol por cada vivienda (125) o por cada 100 m²c de edificación (421). El presente PPO contempla la obligación de que el Proyecto de Urbanización prevea la plantación o conservación de **421 árboles** incorporando especies adecuadas al clima local, criterios de sombra, bajo consumo hídrico, mantenimiento razonable y contribución a la adaptación al cambio climático.

3.4.7 Valoración de la incidencia de las determinaciones en la ordenación territorial

La propuesta de ordenación contenida en el presente Plan Parcial de Ordenación no introduce alteraciones sobre el modelo de ordenación territorial vigente, al limitarse a desarrollar un ámbito de suelo urbanizable sectorizado ya previsto por el PGOU de Almensilla.

El PPO no clasifica nuevo suelo, no modifica la estructura territorial establecida por el planeamiento general y no altera el sistema de asentamientos del municipio. Su incidencia territorial debe valorarse, por tanto, desde la perspectiva de la ejecución de una determinación ya incorporada al modelo urbano-territorial del PGOU y ya estudiada y aprobada en el contexto de su tramitación.

• ***Incidencia sobre el modelo territorial y el sistema de asentamientos***

La actuación se sitúa al norte del núcleo urbano principal de Almensilla, en continuidad con los suelos urbanos y urbanizables previstos por el planeamiento general. La ordenación propuesta contribuye a completar el borde urbano en este ámbito, evitando soluciones discontinuas o carentes de integración con la trama existente.

El sector mantiene el uso residencial de baja densidad previsto por el PGOU, complementado con una implantación terciaria localizada al Este de la Avenida de la Solidaridad. Esta distribución de usos no modifica la posición del crecimiento previsto por el planeamiento general, sino que concreta su ordenación detallada conforme a las condiciones urbanísticas fijadas para el SUZs-8.

En consecuencia, la actuación no supone una expansión territorial no prevista, ni introduce un nuevo núcleo de población, ni genera un modelo de crecimiento autónomo o desconectado del núcleo principal.

• ***Incidencia sobre la estructura viaria territorial***

La principal incidencia territorial positiva de la actuación deriva de la ejecución del sistema general viario SGV-12, configurado como prolongación de la Avenida de la Solidaridad y como primer tramo de la futura circunvalación norte del núcleo urbano.

La ordenación contribuye así a reforzar la estructura viaria prevista por el PGOU, favoreciendo la futura conexión alternativa entre la zona Este y Oeste del casco urbano y reduciendo, en fases posteriores de desarrollo del modelo viario general, la dependencia del tráfico respecto del centro urbano consolidado.

El PPO incorpora igualmente la actuación simple de viario ASV-10, el desdoblamiento del viario perimetral norte del antiguo sector SR-1, la prolongación de la calle Albedro y la conexión con el paso existente sobre la SE-40. Estas determinaciones permiten integrar el sector en la red viaria municipal y garantizar la funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.

La propuesta no altera la funcionalidad de la SE-40 ni modifica su régimen competencial.

• ***Incidencia sobre la localización de usos residenciales y terciarios***

La implantación de los usos residenciales al Oeste de la Avenida de la Solidaridad y del uso terciario al Este responde al modelo previsto por el PGOU. Esta disposición permite mantener la continuidad del tejido residencial existente y reservar la posición de mayor visibilidad, próxima a la SE-40, para la actividad terciaria.

Desde el punto de vista territorial, la implantación terciaria propuesta contribuye a diversificar la base funcional del municipio y a corregir el déficit de este tipo de usos detectado por el planeamiento general, sin desplazar el uso residencial característico del sector ni generar incompatibilidades estructurales con el entorno.

La ordenación incorpora zonas verdes y espacios dotacionales como elementos de transición entre usos, especialmente en la relación entre el residencial existente, el nuevo residencial y la parcela terciaria proyectada, reduciendo la posible incidencia funcional, acústica o visual entre ellos.

• ***Incidencia sobre espacios libres, paisaje y borde urbano***

La propuesta refuerza la función de los espacios libres como elementos de articulación urbana y de integración paisajística del borde norte del núcleo de Almensilla.

Las zonas verdes se disponen tanto en relación con las manzanas residenciales como en las áreas de transición entre el uso residencial y el uso terciario. Con ello se mejora la calidad del nuevo borde urbano, se evita el contacto directo entre usos potencialmente dispares y se generan espacios de estancia y relación asociados al nuevo desarrollo.

La ordenación no afecta a elementos territoriales de escala supramunicipal que condicionen sustancialmente el modelo territorial, sin perjuicio de las comprobaciones sectoriales que deban realizarse en materia de carreteras, ruido, drenaje, infraestructuras y medio ambiente durante la tramitación ambiental y urbanística.

• ***Incidencia sobre infraestructuras y servicios territoriales***

El desarrollo del SUZs-8 requerirá la ejecución de las infraestructuras urbanas interiores y de las conexiones exteriores necesarias para su correcto funcionamiento, incluyendo abastecimiento, saneamiento, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, recogida de residuos y red viaria.

Estas infraestructuras deberán dimensionarse y coordinarse en el Proyecto de Urbanización, evitando afecciones negativas sobre las redes existentes y garantizando que el sector pueda incorporarse de forma ordenada al sistema urbano municipal.

En fase de Avance no se identifican determinaciones que supongan una alteración sustancial de infraestructuras territoriales existentes. No obstante, la proximidad de la SE-40 y la conexión con el paso existente sobre dicha infraestructura hacen necesario recabar los informes sectoriales correspondientes y ajustar, en su caso, la ordenación y urbanización a las condiciones que establezcan los organismos competentes.

• ***Incidencia sobre la planificación territorial vigente***

El Plan Parcial desarrolla determinaciones ya incorporadas al PGOU de Almensilla, por lo que su incidencia sobre la ordenación territorial debe entenderse como la ejecución de un modelo previamente evaluado y aprobado por los organismos competentes en el contexto de la tramitación del planeamiento general.

La actuación no contradice las determinaciones territoriales aplicables, no altera la clasificación ni la estructura general del suelo prevista por el PGOU, no introduce usos incompatibles con el modelo territorial municipal y no genera nuevos elementos de crecimiento exterior ajenos a la planificación vigente.

En todo caso, el documento completo del PPO y su evaluación ambiental estratégica deberán verificar la compatibilidad definitiva de la actuación con los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y sectorial que resulten aplicables, así como con los informes que se emitan durante la tramitación.

• ***Conclusión***

Las determinaciones del presente Avance tienen una incidencia territorial compatible con el modelo establecido por el PGOU de Almensilla.

La propuesta contribuye a ejecutar el crecimiento previsto al norte del núcleo urbano, formaliza el origen de la futura circunvalación norte mediante el SGV-12, incorpora una implantación terciaria estratégicamente situada junto a la SE-40, mantiene el carácter residencial de baja densidad del sector y ordena las zonas verdes y equipamientos como elementos de integración y transición entre usos.

Por todo ello, no se aprecia una incidencia negativa significativa sobre la ordenación territorial vigente, sin perjuicio de la evaluación ambiental estratégica y de los informes sectoriales que deban emitirse durante la tramitación del Plan Parcial.

3.5 INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

3.5.1 Red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua del sector se proyectará como una red mallada, conectada a la infraestructura municipal existente en los puntos que determine la empresa suministradora. Su trazado discurrirá bajo viario público, garantizando la accesibilidad para mantenimiento, la continuidad del servicio y la adecuada sectorización de la red.

El documento que se redacte para aprobación inicial deberá justificar la demanda prevista en función de los usos residenciales, terciarios, dotacionales y de riego de zonas verdes, así como la suficiencia de las infraestructuras existentes o, en su caso, las ampliaciones, refuerzos o depósitos que resulten necesarios. La red incorporará los elementos reglamentarios de valvulería, bocas de riego, hidrantes contra incendios y dispositivos de control que resulten exigibles por la normativa técnica y por la entidad gestora del servicio, Aljarafe.

3.5.2 Red de saneamiento

La red de saneamiento se planteará con carácter separativo, diferenciando las aguas residuales de las aguas pluviales, salvo que la entidad gestora, Aljarafe, establezca motivadamente otra solución. La red de aguas residuales se conectará al sistema general de saneamiento municipal en el punto que resulte técnicamente viable y sea aceptado por la compañía.

El documento de aprobación inicial planteará el trazado de las redes, debiendo el posterior proyecto de urbanización incorporar el cálculo de caudales, pendientes, diámetros, pozos de registro, puntos de conexión y eventual necesidad de refuerzo de colectores exteriores. Asimismo, deberá analizarse la capacidad de evacuación y depuración del sistema receptor, justificando que el desarrollo del sector no genera disfunciones sobre las redes existentes ni sobre las instalaciones generales de tratamiento.

En cuanto a las aguas pluviales, la ordenación deberá integrar soluciones de drenaje urbano sostenible, especialmente en zonas verdes, viarios y aparcamientos, procurando reducir la escorrentía superficial, favorecer la infiltración y laminar los caudales de avenida antes de su vertido a la red o al punto de evacuación autorizado.

3.5.3 Red de distribución de energía eléctrica

La red de distribución de energía eléctrica se diseñará de acuerdo con las previsiones de demanda derivadas de los usos residenciales, terciarios, dotacionales, alumbrado público y demás servicios urbanos. Su implantación se realizará mediante canalizaciones subterráneas bajo viario o espacios públicos, evitando tendidos aéreos y garantizando la adecuada integración urbana de la infraestructura.

El documento de aprobación inicial deberá concretar los puntos de conexión a la red existente, la necesidad de centros de transformación, la reserva de suelo o espacios técnicos para su implantación, así como las canalizaciones principales y

secundarias necesarias. Todo ello deberá coordinarse con la compañía distribuidora, que deberá informar sobre la viabilidad de suministro y las condiciones técnicas de conexión.

3.5.4 Red de alumbrado público

La red de alumbrado público se proyectará de forma coordinada con la estructura viaria, los itinerarios peatonales, las zonas verdes, los aparcamientos y los espacios dotacionales, garantizando niveles adecuados de seguridad, confort visual, eficiencia energética y mantenimiento. Se priorizarán soluciones de bajo consumo, tecnología LED, sistemas de regulación y criterios de reducción de contaminación lumínica.

El documento de aprobación inicial deberá definir los criterios de iluminación por tipos de espacios —viario estructurante, viario residencial, zonas verdes, pasos peatonales, aparcamientos y áreas dotacionales—, así como la disposición de luminarias, canalizaciones, cuadros de mando y protecciones. La solución deberá ajustarse a las ordenanzas municipales y a la normativa técnica aplicable en materia de eficiencia energética y alumbrado exterior.

3.5.5 Red de telecomunicaciones

La red de telecomunicaciones se dispondrá mediante canalizaciones subterráneas integradas en la urbanización, garantizando la disponibilidad de servicios de comunicaciones electrónicas para las parcelas residenciales, terciarias y dotacionales. Su trazado deberá coordinarse con el resto de redes de servicios para evitar interferencias y facilitar las labores posteriores de mantenimiento.

El documento de aprobación inicial planteará el esquema funcional de la red mientras que el proyecto de urbanización deberá prever las canalizaciones, arquetas, cámaras, reservas y puntos de conexión necesarios, conforme a las condiciones que establezcan los operadores y la normativa sectorial aplicable. La urbanización deberá permitir la implantación de redes de fibra óptica y otros servicios de telecomunicaciones sin necesidad de actuaciones posteriores sobre el espacio público ya ejecutado.

3.5.6 Red de recogida de residuos sólidos urbanos

La ordenación deberá prever los espacios necesarios para la recogida de residuos sólidos urbanos, tanto de los usos residenciales como de los terciarios y dotacionales. Estos espacios se localizarán en posiciones accesibles para los usuarios y para los vehículos de recogida, procurando evitar interferencias con la circulación, los accesos a parcelas, los pasos peatonales y las zonas estanciales.

El documento de aprobación inicial deberá concretar el sistema de recogida previsto, la ubicación de contenedores o áreas de aportación, las condiciones de accesibilidad de los vehículos de servicio y la integración paisajística de dichos elementos en el espacio público. En la parcela terciaria, la gestión de residuos deberá resolverse de forma compatible con la actividad que finalmente se implante, sin trasladar cargas funcionales indebidas al viario residencial.

3.5.7 Obras exteriores previsibles

El desarrollo del sector requiere de obras exteriores de conexión o refuerzo para garantizar la integración efectiva del SUZs-8 con las redes urbanas existentes y con los sistemas generales previstos por el PGOU. Entre ellas deberán analizarse, al menos, las vinculadas a abastecimiento, saneamiento, drenaje, energía eléctrica, telecomunicaciones, conexión viaria y acondicionamiento de los puntos de enlace con la ciudad consolidada.

En particular, el documento de aprobación inicial deberá justificar la ejecución del sistema general viario **SGV-12** y de la actuación simple de viario **ASV-10**, que la ficha del PGOU vincula al desarrollo del sector, así como la adecuada conexión con el viario existente y previsto, incluyendo la prolongación de la Avenida de la Solidaridad, la calle Albedro y el entorno del paso sobre la SE-40.

Las obras exteriores deberán definirse con el grado suficiente para acreditar la viabilidad técnica y económica de la actuación, sin perjuicio de su desarrollo completo en el Proyecto de Urbanización y de los informes o autorizaciones sectoriales que resulten exigibles.

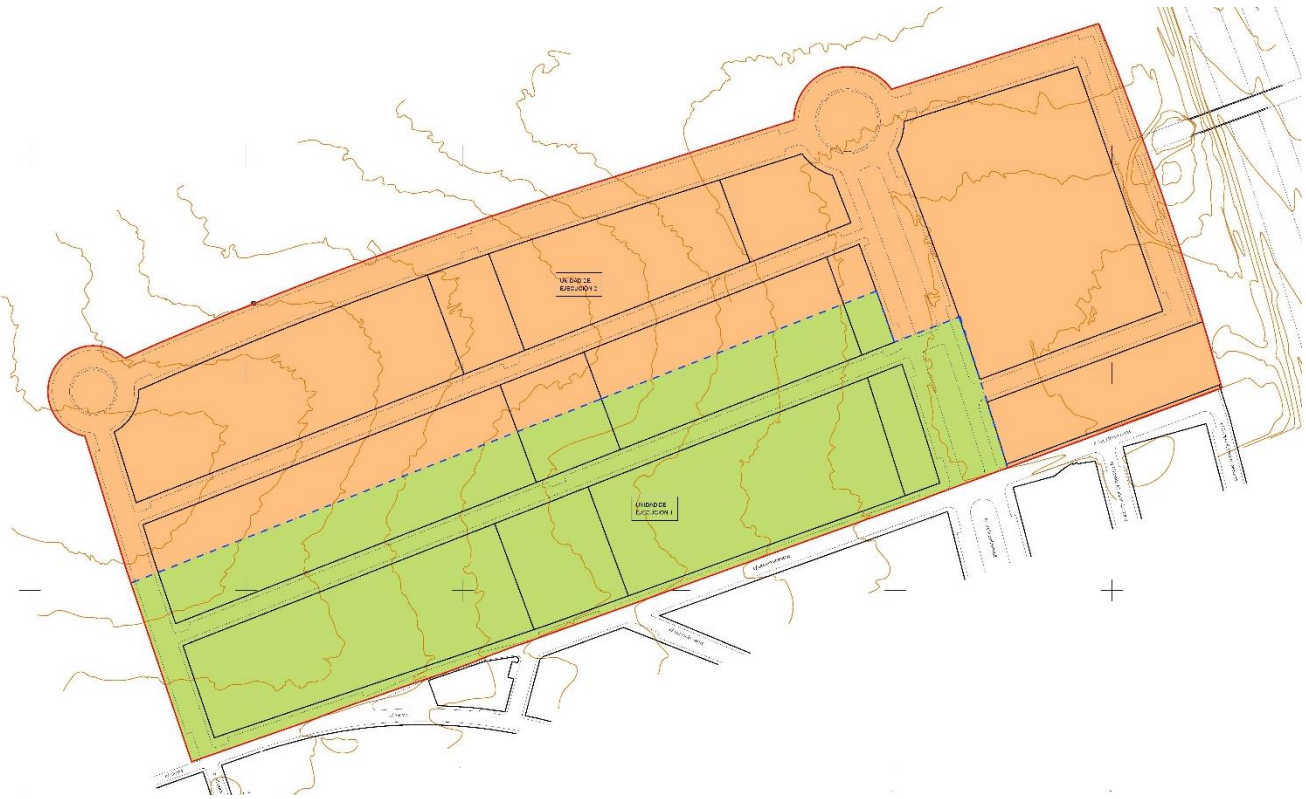
3.6 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PPO

3.6.1 Unidades de Ejecución

El presente Plan Parcial de Ordenación delimita el sector SUZs-8 en **dos unidades de ejecución**, al objeto de permitir una ejecución urbanística ordenada, técnicamente viable y económicamente proporcionada, sin perjuicio de mantener la unidad conceptual de la ordenación detallada del conjunto del sector.

La delimitación de dos unidades responde a la estructura de la propiedad preexistente, a la estructura urbanística adoptada, a la distinta posición funcional de las piezas residenciales y terciarias, a la necesidad de permitir una ejecución por fases y a la conveniencia de que cada una de ellas pueda desarrollar de forma autónoma las operaciones jurídicas y materiales necesarias para la transformación urbanística de los terrenos.

De acuerdo con los artículos 204 y 205 RegLISTA, las unidades de ejecución deben constituir ámbitos aptos para desarrollar las operaciones jurídicas y materiales precisas, con autonomía técnica y económica, garantizando en todo caso el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución de beneficios y cargas. El Reglamento exige, además, que la diferencia entre aprovechamientos unitarios no supere el 15 %, que el porcentaje de gastos de



urbanización de cada unidad no se aparte en más o en menos de un 15 % respecto del porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad, que todas las unidades sean técnica y económicamente viables, y que la distribución de espacios libres y equipamientos resulte proporcionada.

• Descripción y justificación de las unidades de ejecución delimitadas

El sector se divide en dos unidades de ejecución, denominadas **Unidad de Ejecución 1** y **Unidad de Ejecución 2**, cuya delimitación se recoge gráficamente en el plano **OR.04 Unidades de Ejecución y Plan de Etapas**.

La delimitación propuesta permite que la primera unidad pueda desarrollarse con autonomía suficiente, únicamente con suelos residenciales debido a su ubicación, mientras que la segunda completa el conjunto de la ordenación incorporando el resto de los suelos residenciales, la totalidad de la implantación terciaria y las restantes determinaciones viarias y dotacionales previstas.

	Unidad de Ejecución 1	Unidad de Ejecución 2	Total sector
Superficie de suelo, incluidos SSGG	36.493,89 m²s	59.085,65 m²s	95.579,54 m²s
Superficie de SSGG	1.617,38 m²s	3.642,62 m²s	5.260,00 m²s
Superficie de suelo, sin SSGG	34.876,51 m²s	55.441,44 m²s	90.319,54 m²s
Aprovechamiento total	21.276,46 UA	34.447,78 UA	55.724,24 UA
Aprovechamiento unitario	0,583014 UA/m²s	0,583014 UA/m²s	—
Edificabilidad residencial	15.197,47 m²c	14.241,75 m²c	29.439,22 m²c
Edificabilidad terciaria	0,00 m²c	12.616,81 m²c	12.616,81 m²c
Número máximo de viviendas	65 viv.	60 viv.	125 viv.

La **Unidad de Ejecución 1** se configura como una unidad de carácter residencial. Su delimitación permite desarrollar una primera fase funcional del sector, con una edificabilidad residencial de **15.197,47 m²c** y un máximo de **65 viviendas**. Al disponerse exclusivamente del SGV-12 hacia el oeste, no procede implantación terciaria alguna. Esta configuración favorece la puesta en marcha inicial de la actuación mediante una pieza homogénea, vinculada a los usos residenciales de baja densidad previstos por el PGOU. Además, favorece el desarrollo posterior de la Unidad de Ejecución 2, que se encontrará con el instrumento de ordenación detallada aprobado y con parte de la prolongación de la Av. de la Solidaridad ejecutada.

La **Unidad de Ejecución 2** completa la ordenación del sector, incorporando una edificabilidad residencial de **14.241,75 m²c**, un máximo de **60 viviendas** y la totalidad de la edificabilidad terciaria prevista, cifrada en **12.616,81 m²c**. Esta unidad integra, por tanto, la pieza de mayor variedad funcional, al incluir la implantación terciaria vinculada a la Avenida de la Solidaridad y a la SE-40, así como las determinaciones de conexión y transición con el resto del ámbito.

• Idoneidad técnica de las unidades de ejecución

La delimitación de las unidades de ejecución garantiza su **idoneidad técnica**, al ajustarse a la estructura viaria, parcelaria y funcional definida por la ordenación detallada.

Cada unidad se configura como un ámbito coherente desde el punto de vista urbanístico, evitando delimitaciones residuales, fragmentadas o carentes de funcionalidad. La división propuesta permite asociar a cada unidad los suelos lucrativos, dotacionales y viarios necesarios para su desarrollo, así como los sistemas generales incluidos o vinculados que resultan proporcionales a su participación en el conjunto de la actuación.

La propuesta evita, además, que la ejecución de la primera unidad genere situaciones urbanas disfuncionales, tales como fondos de saco, interrupciones viarias relevantes, parcelas sin acceso suficiente o déficits de servicios urbanos. La ordenación por unidades se apoya en la red viaria estructurante prevista por el PGOU, especialmente en la prolongación de la Avenida de la Solidaridad y en el sistema general viario SGV-12, cuya función vertebradora permite organizar el desarrollo progresivo del sector.

· **Diferencia máxima entre aprovechamientos unitarios**

El artículo 205.1.a) del Reglamento General de la LISTA exige que, cuando se delimiten varias unidades de ejecución dentro de una misma actuación de transformación urbanística, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada unidad no sea superior al **15 %**. En el presente caso, a ambas unidades se les asigna el mismo aprovechamiento unitario:

	Unidad de Ejecución 1	Unidad de Ejecución 2
Aprovechamiento total	21.276,46 UA	34.447,78 UA
Superficie total	36.493,89 m²s	59.085,65 m²s
Aprovechamiento unitario	0,583014 UA/m²s	0,583014 UA/m²s
Diferencia entre aprovechamientos unitarios	0,00 %	0,00 %

Por tanto, la delimitación propuesta cumple el requisito reglamentario, al no existir diferencia alguna entre los aprovechamientos unitarios de las dos unidades de ejecución.

· **Proporcionalidad entre gastos de urbanización y aprovechamiento**

El RegLISTA exige que el porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto del total de la actuación, no sea superior ni inferior en un **15 %** al porcentaje de aprovechamiento que represente dicha unidad respecto del total.

En el presente caso, la delimitación de las dos unidades se ha planteado de forma que ambas presenten idéntico aprovechamiento unitario, por lo que la participación de cada unidad en el aprovechamiento total coincide con su participación superficial. Esta circunstancia permite asignar las cargas económicas del sector a cada unidad en proporción a su superficie, manteniendo el equilibrio exigido reglamentariamente.

Conforme al estudio económico incorporado, las cargas totales estimadas de urbanización, gestión, honorarios técnicos, imprevistos y participación en infraestructuras generales ascienden a **6.285.525,13 €**, distribuidas entre las unidades de ejecución del siguiente modo:

	Superficie	% superficie	% aprovechamiento	Cargas estimadas
UE-1	36.495,48 m²s	38,1817 %	38,1817 %	2.399.920,35 €
UE-2	59.084,06 m²s	61,8183 %	61,8183 %	3.885.604,78 €
Total sector	95.579,54 m²s	100,0000 %	100,0000 %	6.285.525,13 €

La diferencia entre el porcentaje de cargas y el porcentaje de aprovechamiento asignado a cada unidad es, por tanto, **0,00 %**, al haberse distribuido los costes en la misma proporción que la superficie y el aprovechamiento urbanístico.

En consecuencia, la delimitación propuesta cumple el requisito reglamentario de proporcionalidad entre gastos de urbanización y aprovechamiento, sin perjuicio de que las cifras definitivas sean ajustadas en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, una vez se disponga del presupuesto completo de ejecución y de las condiciones finales impuestas por las compañías suministradoras y administraciones sectoriales.

· **Distribución proporcionada de espacios libres y equipamientos**

El Reglamento General de la LISTA exige que, cuando una actuación de transformación urbanística se divida en varias unidades de ejecución, la distribución de los espacios libres y equipamientos resulte proporcionada entre ellas, atendiendo a la superficie de cada unidad o al número de viviendas previsto, según el criterio que permita justificar mejor el equilibrio de la ordenación.

En el presente caso, la proporcionalidad se valora preferentemente en relación con la **superficie de cada unidad de ejecución**, dado que la Unidad de Ejecución 2 incorpora, además de parte del uso residencial, la totalidad del uso terciario previsto en el sector. Por ello, el número de viviendas no constituye por sí solo un indicador suficiente de la intensidad urbanística real de cada unidad.

La distribución superficial de las unidades de ejecución es la siguiente:

Unidad de ejecución	Superficie total	Porcentaje sobre el sector
UE-1	36.493,89 m²s	38,1817 %
UE-2	59.084,06 m²s	61,8183 %
Total sector	95.579,54 m²s	100,0000 %

A efectos de esta comprobación se consideran únicamente las cesiones computables de espacios libres y equipamientos. Por tanto, no se incluyen en el cálculo las piezas **ZV-1, ZV-2, ZV-3 y ZV-4**, al corresponderse con zonas verdes asociadas a rotondas y boulevard que, aunque contribuyen a la calidad ambiental y formal de la urbanización, no computan como sistema local de espacios libres a efectos del cumplimiento dotacional.

De acuerdo con la delimitación de unidades propuesta, las cesiones computables incluidas en cada unidad son las siguientes:

Unidad de ejecución	Espacios libres computables	Equipamientos	Total cesiones computables	% sobre total de cesiones
UE-1	3.488,51 m²s	1.395,26 m²s	4.883,77 m²s	38,5011 %
UE-2	5.582,22 m²s	2.218,77 m²s	7.800,99 m²s	61,4989 %
Total sector	9.070,73 m²s	3.614,03 m²s	12.684,76 m²s	100,0000 %

La desviación entre la participación superficial y la participación dotacional de cada unidad es inferior a un punto porcentual, por lo que puede considerarse plenamente proporcionada. La UE-1 incorpora el **38,50 %** de las cesiones computables frente al **38,18 %** de la superficie del sector, mientras que la UE-2 incorpora el **61,50 %** de las cesiones computables frente al **61,82 %** de la superficie total.

Por tanto, tanto los espacios libres como los equipamientos se distribuyen de forma sustancialmente equivalente a la participación superficial de cada unidad en el conjunto del sector.

En términos cualitativos, la localización de estas cesiones responde además a criterios urbanísticos adecuados. La UE-1 incorpora espacios libres de proximidad vinculados a las manzanas residenciales y equipamientos asociados a la estructura interna del ámbito. La UE-2, al incluir la totalidad del uso terciario y una mayor superficie de actuación, incorpora la mayor parte de los espacios libres y equipamientos restantes, incluyendo las piezas destinadas a resolver la transición entre usos residenciales y terciarios.

En consecuencia, la delimitación propuesta cumple el requisito reglamentario de distribución proporcionada de espacios libres y equipamientos entre unidades de ejecución, al existir una correspondencia sustancial entre la superficie de cada unidad y las cesiones computables efectivamente incluidas en cada una de ellas.

3.6.2 Sistemas de actuación

De conformidad con las determinaciones establecidas por el PGOU de Almensilla para el sector SUZs-8, el sistema de actuación previsto para el desarrollo urbanístico del ámbito es el sistema de **compensación**. La ficha urbanística del sector establece expresamente la iniciativa privada de la actuación, su desarrollo mediante Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, y el sistema de actuación por compensación.

En consecuencia, tanto la Unidad de Ejecución 1 como la Unidad de Ejecución 2 se desarrollarán mediante el sistema de compensación en cualquiera de las modalidades prevista en el RegLISTA, correspondiendo a los propietarios incluidos en cada una de ellas el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización, equidistribución y, en su caso, cesión de aprovechamiento que resulten legalmente exigibles.

La gestión de cada unidad se instrumentará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en el que se concretará la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, y mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, que definirá las obras necesarias para materializar la ordenación prevista por el presente Plan Parcial.

3.6.3 Programación y Plan de Etapas del Proyecto de Urbanización

El desarrollo del sector SUZs-8 se programa en **dos fases**, coincidentes con las dos unidades de ejecución delimitadas por el presente Plan Parcial. Cada fase se desarrollará mediante una **única etapa de urbanización**, de forma que la ejecución de cada unidad comprenda la totalidad de las obras de urbanización interiores, conexiones exteriores, cesiones y servicios necesarios para su entrada en funcionamiento autónoma.

Con carácter orientativo, se programa en primer lugar la **Unidad de Ejecución 1**, por su carácter predominantemente residencial y por permitir una primera fase de desarrollo funcionalmente integrada con la trama urbana existente. La **Unidad de Ejecución 2** se programa en segundo lugar, completando la ordenación del sector e incorporando la implantación terciaria, las conexiones restantes y las determinaciones urbanísticas vinculadas a su ámbito.

La programación prevista será la siguiente:

La **Unidad de Ejecución 1** deberá iniciar su gestión urbanística en el plazo máximo de **un año** desde la entrada en vigor del Plan Parcial. En dicho plazo deberán impulsarse los instrumentos de gestión y urbanización necesarios para su desarrollo. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo máximo de **seis meses** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del instrumento reparcelatorio correspondiente, y ejecutarse en un plazo máximo de **dieciocho meses** desde el inicio efectivo de las obras.

La **Unidad de Ejecución 2** deberá iniciar su gestión urbanística en el plazo máximo de **dos años** desde la entrada en vigor del Plan Parcial. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo máximo de **seis meses** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del instrumento reparcelatorio correspondiente, y ejecutarse igualmente en un plazo máximo de **dieciocho meses** desde el inicio efectivo de las obras.

La ejecución de cada unidad deberá garantizar la continuidad de los servicios urbanos, la conexión efectiva con la red viaria existente y prevista, la funcionalidad de los accesos, la ejecución de las cesiones correspondientes y la completa urbanización de los espacios públicos incluidos en su ámbito. En particular, deberá asegurarse la correcta ejecución de los elementos viarios vinculados al sector, entre ellos el **SGV-12** y la **ASV-10**, cuya ejecución viene impuesta por la ficha urbanística del PGOU.

No obstante la programación anterior, si por cualquier circunstancia se adelantara la ejecución de la **Unidad de Ejecución 2** respecto de la **Unidad de Ejecución 1**, deberá garantizarse previamente la disponibilidad y funcionalidad de la parte del **SGV-12** necesaria para su adecuada conexión. A tal efecto, deberá optarse por una de las siguientes soluciones: la **redelimitación de las unidades de ejecución** mediante el correspondiente Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución, ajustando la inclusión del SGV-12 a la fase que efectivamente se pretenda desarrollar; o bien la **obtención anticipada** de la parte del SGV-12 inicialmente incluida en la Unidad de Ejecución 1, conforme a los procedimientos previstos en la legislación urbanística vigente.

3.6.4 Estudio económico y financiero

El presente apartado contiene una estimación preliminar de las cargas económicas necesarias para la transformación urbanística del sector SUZs-8, con el alcance propio del documento de Avance y sin perjuicio de su ajuste en el documento de aprobación inicial, en el Proyecto de Urbanización y en los correspondientes Proyectos de Reparcelación.

La valoración parte de un **Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización de 4.377.600,00 €**, al que se incorporan los gastos generales, beneficio industrial, honorarios técnicos, gastos administrativos y de gestión, control de calidad, imprevistos y participación del sector en infraestructuras generales del PGOU. No se incluye el IVA, por tratarse de un impuesto recuperable o repercutible según el régimen fiscal aplicable a cada sujeto interviniente. Tampoco se incluye el coste de adquisición del suelo privado, al no constituir una carga de urbanización imputable al proceso equidistributivo.

· Estimación global de cargas del sector

Concepto	Importe
Presupuesto de contrata de las obras de urbanización, sin IVA	5.209.344,00 €
Honorarios técnicos totales	221.000,00 €
Tasas, publicaciones, gestiones ante compañías y garantías	43.776,00 €
Notaría, Registro y gastos jurídico-administrativos	21.888,00 €
Control de calidad, ensayos y seguimiento ambiental o arqueológico	43.776,00 €
Imprevistos y contingencias	109.440,00 €
Participación en infraestructuras generales del PGOU	636.301,13 €
Total estimado de cargas de urbanización y gestión	6.285.525,13 €

La repercusión media de las cargas estimadas sobre los principales parámetros urbanísticos de la actuación es la siguiente:

Parámetro	Repercusión
Sobre superficie total del sector, 95.579,54 m²s	65,76 €/m²s
Sobre edificabilidad lucrativa total, 42.055,56 m²c	149,46 €/m²c
Sobre número máximo de viviendas, 125 viviendas	50.284,20 €/viv.
Sobre aprovechamiento objetivo, 55.724,24 UA	112,80 €/UA

· Conclusión sobre la viabilidad económica

La actuación presenta una carga total estimada de **6.285.525,13 €**, incluyendo obras de urbanización, honorarios técnicos, gastos administrativos y de gestión, control de calidad, imprevistos y participación en infraestructuras generales del PGOU.

La repercusión resultante, de **149,46 €/m²c lucrativo**, se considera proporcionada para una actuación de nueva urbanización que combina uso residencial de baja densidad y uso terciario, y que asume además la ejecución de viarios estructurantes, conexiones exteriores y la participación en infraestructuras generales prevista por el PGOU.

En los términos inicialmente planteados, la **Unidad de Ejecución 1** soporta una carga estimada de **2.400.024,70 €**, mientras que la **Unidad de Ejecución 2** soporta una carga estimada de **3.885.500,43 €**. Ambas cantidades se corresponden con su participación superficial y con su participación en el aprovechamiento urbanístico total, por lo que no se aprecian desequilibrios económicos entre unidades en esta fase de Avance.

En consecuencia, desde el punto de vista económico-financiero, la ordenación propuesta se considera viable, sin perjuicio de su ajuste en la tramitación del documento a partir de las condiciones impuestas por las compañías suministradoras y de la confirmación municipal del importe definitivo correspondiente a la participación del sector en infraestructuras generales.

3.6.5 Informe de Sostenibilidad Económica

El presente Informe de Sostenibilidad Económica tiene por objeto valorar la incidencia de la actuación urbanística prevista en el sector **SUZs-8** sobre las Haciendas Públicas afectadas, especialmente sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Almensilla, en relación con la implantación, conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios resultantes de la ordenación.

El sector SUZs-8 constituye una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, de iniciativa privada y sistema de actuación por compensación. En consecuencia, las cargas de urbanización, ejecución de sistemas generales incluidos o adscritos, actuación simple de viario ASV-10, obras de conexión, proyectos técnicos, gestión urbanística y demás costes de transformación corresponden a la propiedad/promotor, sin que su ejecución suponga inversión directa ordinaria para el Ayuntamiento.

· Datos básicos de la actuación

La ordenación propuesta contempla los siguientes parámetros principales:

Superficie total del sector	95.579,54 m²s
Edificabilidad residencial	29.438,75 m²c
Edificabilidad terciaria	12.616,81 m²c
Edificabilidad lucrativa total	42.055,56 m²c
Número máximo de viviendas	125 viviendas
Población estimada	300 habitantes
Zonas verdes computables	9.070,72 m²s
Zonas verdes no computables	2.517,31 m²s
Equipamientos	3.614,03 m²s
Viario	27.317,87 m²s
Aparcamientos totales	777 plazas

La ficha urbanística del PGOU prevé expresamente para el SUZs-8 el uso residencial de baja densidad, la implantación terciaria junto a la SE-40, la ejecución del SGV-12 y de la ASV-10, así como la participación del sector en infraestructuras generales.

· Costes de implantación de la actuación

Conforme al Estudio Económico y Financiero del presente documento, las cargas estimadas de transformación del sector ascienden a **6.285.525,13 €**, incluyendo obras de urbanización, gastos generales, beneficio industrial, honorarios técnicos, gestión urbanística, control de calidad, imprevistos y participación del sector en infraestructuras generales del PGOU.

Presupuesto de contrata de urbanización, sin IVA	5.209.344,00 €
Honorarios técnicos	221.000,00 €
Tasas, gestiones, control, notaría, registro e imprevistos	218.880,00 €
Participación en infraestructuras generales del PGOU	636.301,13 €

Total cargas estimadas	6.285.525,13 €
------------------------	----------------

Dichas cargas serán asumidas por la actuación urbanística, mediante el sistema de compensación y los correspondientes instrumentos de reparcelación y urbanización. Por tanto, la implantación inicial de las infraestructuras urbanas no genera una carga inversora directa para la Hacienda municipal.

· Impacto sobre los gastos municipales recurrentes

Una vez ejecutadas y recepcionadas las obras de urbanización, el Ayuntamiento asumirá la conservación ordinaria de los espacios públicos que pasen a formar parte del dominio público municipal, sin perjuicio de las obligaciones que correspondan a las compañías suministradoras o entidades gestoras de servicios.

A efectos meramente estimativos, se adopta una valoración prudente de los costes anuales de mantenimiento ordinario:

	Base considerada	Módulo estimado	Coste anual
Conservación de viario, pavimentos y señalización	27.317,87 m²s	1,00 €/m²/año	27.317,87 €
Mantenimiento de zonas verdes	11.588,03 m²s	1,50 €/m²/año	17.382,05 €
Conservación básica de suelos dotacionales no edificados	3.614,03 m²s	0,25 €/m²/año	903,51 €
Alumbrado público: energía, reposición y mantenimiento	27.317,87 m²s viario	0,40 €/m²/año	10.927,15 €
Limpieza urbana y servicios complementarios	300 hab.	30,00 €/hab/año	9.000,00 €
Total gasto municipal anual estimado			65.530,58 €

La estimación anterior tiene carácter prudente y deberá actualizarse, en su caso, con los costes reales de los contratos municipales de limpieza, jardinería, alumbrado y mantenimiento urbano vigentes en el momento de recepción de las obras.

· Ingresos municipales recurrentes derivados de la actuación

El desarrollo del sector generará nuevos ingresos tributarios ordinarios para el Ayuntamiento, principalmente derivados del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, de tasas de prestación de servicios y, en su caso, del Impuesto sobre Actividades Económicas u otros ingresos vinculados a la implantación terciaria. Al no disponerse en esta fase de valores catastrales definitivos ni de la concreta actividad terciaria a implantar, se formula una estimación orientativa prudente, sin perjuicio de su ajuste posterior conforme a las ordenanzas fiscales vigentes.

	Base considerada	Módulo estimado	Ingreso anual
IBI uso residencial	29.438,75 m²c	1,60 €/m²c/año	47.102,00 €
IBI uso terciario	12.616,81 m²c	2,50 €/m²c/año	31.542,03 €
IVTM asociado al uso residencial	187 vehículos estimados	70,00 €/veh/año	13.090,00 €
Tasas y otros ingresos ordinarios vinculados a servicios urbanos	125 viviendas + uso terciario	Estimación global	12.000,00 €
Actividad económica terciaria	Parcela TER	Estimación prudente	7.500,00 €
Total ingresos ordinarios estimados			111.234,03 €

No se computan en el balance anterior los ingresos no recurrentes derivados de licencias urbanísticas, ICIO, tasas de tramitación, licencias de primera ocupación o licencias de actividad, que reforzarán puntualmente la Hacienda municipal durante las fases de urbanización y edificación, pero no deben utilizarse para justificar la sostenibilidad ordinaria de la actuación.

· *Balance de sostenibilidad económica municipal*

La comparación entre gastos e ingresos recurrentes permite realizar una valoración preliminar de la sostenibilidad económica de la actuación para el Ayuntamiento.

	Importe anual estimado
Gastos municipales recurrentes	65.530,58 €
Ingresos municipales recurrentes	111.234,03 €
Saldo anual estimado	+45.703,45 €

El saldo ordinario estimado resulta positivo, por lo que la actuación no compromete la sostenibilidad económica municipal. La incorporación de nuevos suelos residenciales, terciarios, viarios, zonas verdes y equipamientos generará obligaciones de mantenimiento, pero estas se ven compensadas por los ingresos tributarios y patrimoniales ordinarios derivados del nuevo desarrollo urbano.

· *Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*

El sector incorpora una parcela terciaria de 10.931,06 m²s y 12.616,81 m²c de edificabilidad, situada al Este de la Avenida de la Solidaridad y próxima a la SE-40. Esta localización permite aprovechar su visibilidad territorial y accesibilidad, en coherencia con la ficha del PGOU, que identifica la implantación terciaria como respuesta a las carencias de este uso en el municipio.

Desde el punto de vista económico, dicha implantación cumple una doble función: diversifica el modelo funcional del sector y amplía la base fiscal municipal mediante posibles ingresos asociados a actividad económica, IBI de naturaleza terciaria, tasas de servicios y licencias de actividad. Se considera, por tanto, suficiente y adecuada la reserva de suelo productivo prevista por el PPO.

· *Conclusión*

La actuación prevista en el sector SUZs-8 resulta sostenible desde el punto de vista económico para la Hacienda municipal.

La ejecución de la urbanización, sistemas generales, obras exteriores, gestión urbanística y participación en infraestructuras generales será asumida por la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, sin requerir inversión municipal directa para la implantación inicial de la actuación.

Una vez recepcionada la urbanización, los gastos ordinarios de mantenimiento de viarios, zonas verdes, alumbrado y servicios urbanos se estiman inferiores a los ingresos recurrentes derivados del nuevo desarrollo residencial y terciario. Además, la parcela terciaria prevista contribuye a reforzar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos y a mejorar la capacidad económica ordinaria del municipio.

En consecuencia, el PPO SUZs-8 no genera un impacto negativo significativo sobre la Hacienda Pública municipal y se considera económicamente sostenible, sin perjuicio de la actualización de las cifras en el documento de aprobación inicial conforme a las ordenanzas fiscales vigentes, valores catastrales definitivos, presupuesto detallado del Proyecto de Urbanización e informes de las compañías y servicios municipales competentes.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

El presente documento de Avance no desarrolla la Normativa Urbanística del Plan Parcial, cuyo contenido se incorporará en el documento que se redacte para la aprobación inicial, con el grado de precisión necesario para regular la ordenación pormenorizada del sector **SUZs-8**.

La Normativa Urbanística del PPO tendrá por objeto establecer las condiciones de uso, edificación, parcelación, ocupación, posición de la edificación, altura, edificabilidad, aparcamientos, urbanización y gestión aplicables a las distintas zonas de ordenanza resultantes de la ordenación: uso residencial, uso terciario, espacios libres, equipamientos, viario y sistemas generales incluidos o vinculados al sector.

Como criterio general, se procurará partir de las **tipologías y condiciones urbanísticas ya previstas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Almensilla**, especialmente para los usos residenciales de baja densidad y para los usos terciarios compatibles con la ordenación establecida por la ficha del SUZs-8. No obstante, el Plan Parcial podrá introducir determinaciones particulares para el sector cuando resulten necesarias para adaptar dichas tipologías a la estructura urbana proyectada, a la configuración de las parcelas resultantes, a la relación entre usos residenciales y terciarios, y a las condiciones específicas de urbanización y ejecución.

La normativa del documento completo deberá garantizar, en todo caso, el cumplimiento de los parámetros estructurales del PGOU, las reservas dotacionales exigibles, los estándares de aparcamiento, la compatibilidad entre usos, la adecuada integración paisajística y ambiental de la actuación, y la correcta ejecución de las dos unidades de ejecución previstas.

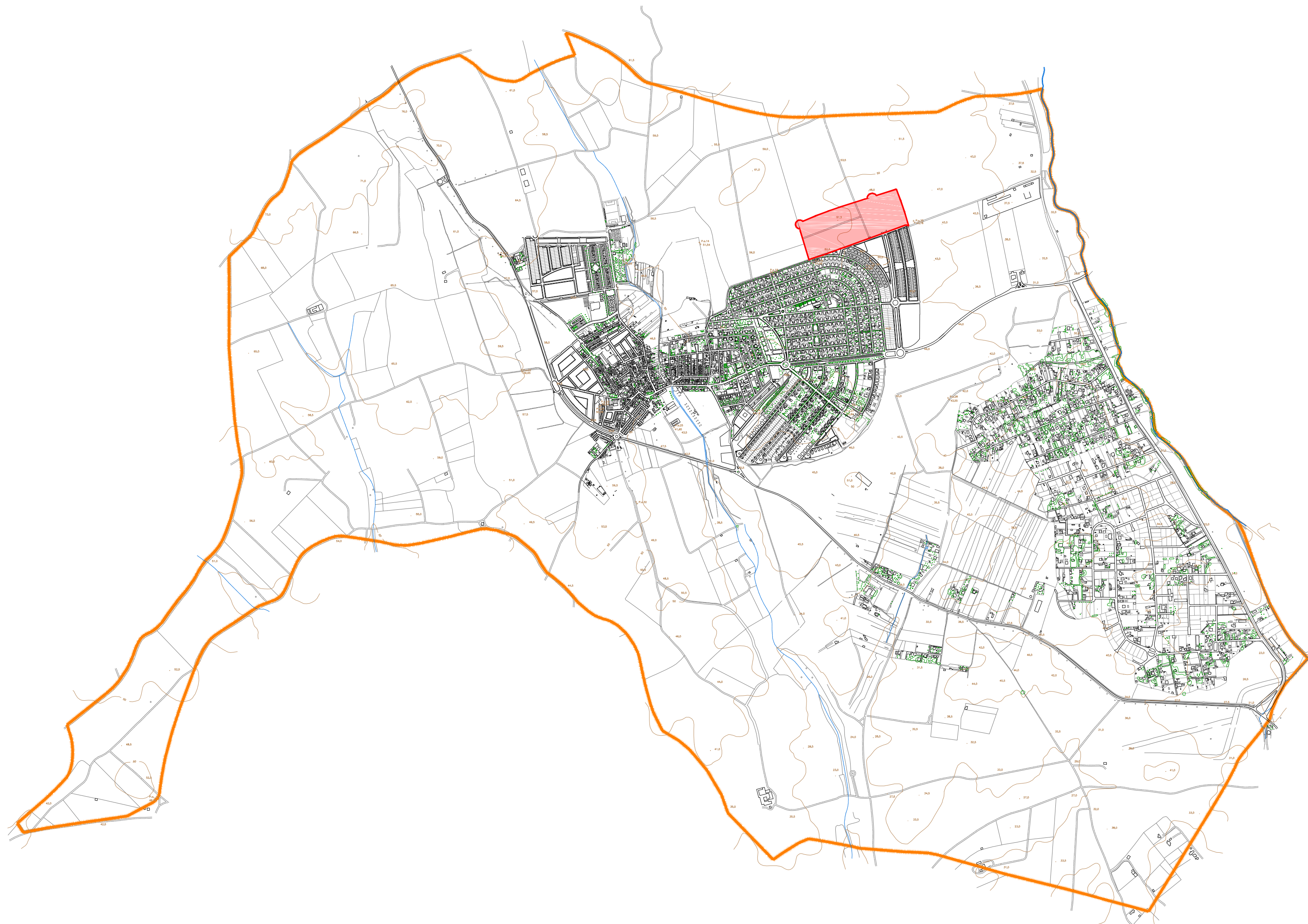
C. PLANOS

C1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

- IN.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- IN.02 SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
- IN.03 TOPOGRAFÍA ACTUAL
- IN.04 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- IN.05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- IN.06 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

C2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

- OR.01 ZONIFICACIÓN
- OR.02 ESTRUCTURA URBANÍSTICA
- OR.03 RED VIARIA, APARCAMIENTOS Y SECCIONES TIPO
- OR.04 UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS



ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUZs-8
DEL PGOU DE ALMENSILLA (SEVILLA)
(AVANCE - BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

Promotor
OPERA ANTARTICA SL

C.I.F.: B-90340621

Sociedad Proyectista



RAMAL ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación COAS nº 440058

C.I.F. B-91459354

Técnicos Redactores

RAFAEL CARMONA RAMOS
Arquitecto Colegiado COAS nº 4462

MANUEL CASTRO JUNCÁ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4979

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4461

Nº RGTO.
110026U

FECHA
JULIO 2026

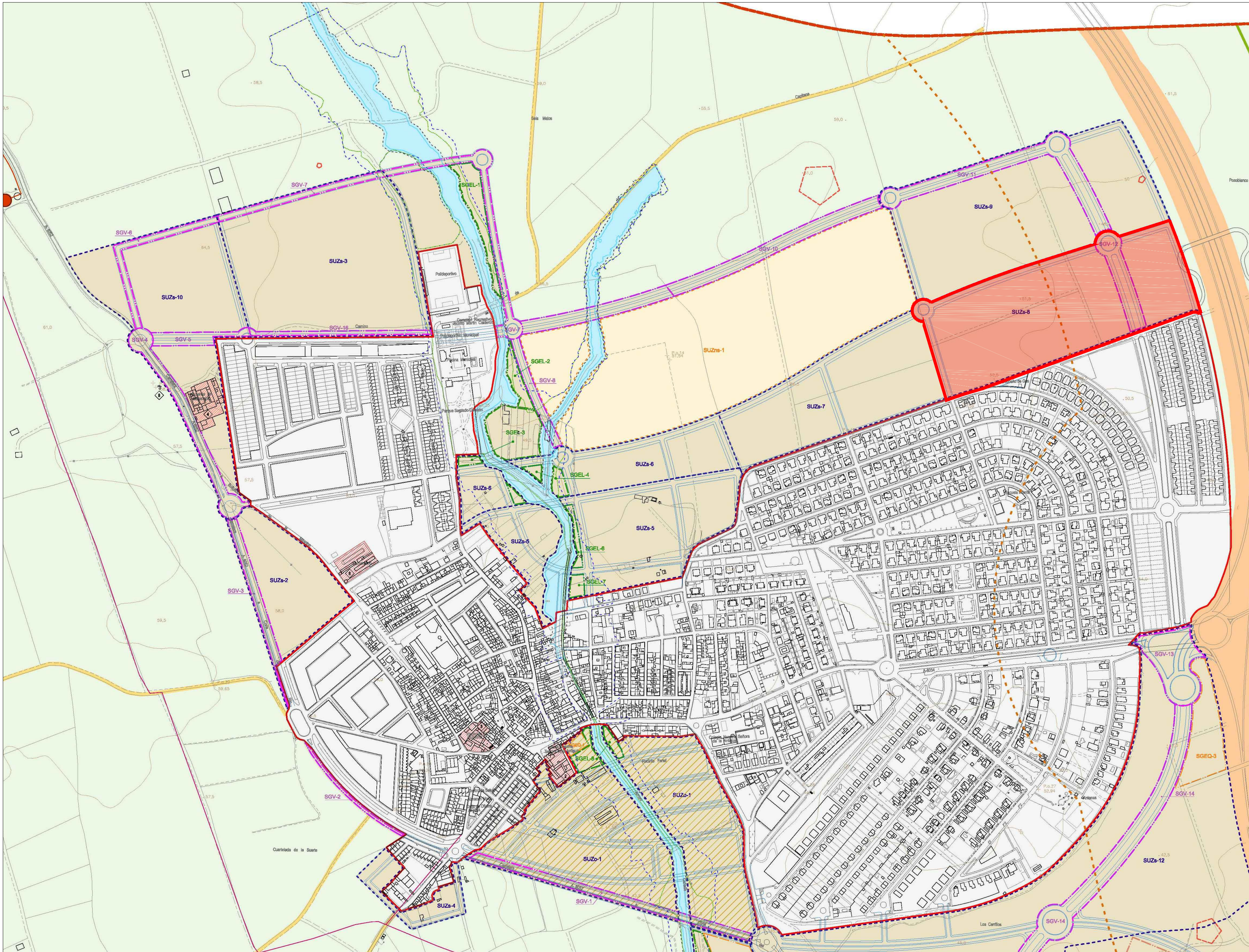
INFORMACIÓN

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA
1:15.000

PLANO

IN.01



ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUZs-8
DEL PGOU DE ALMENSILLA (SEVILLA)
(AVANCE - BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

Promotor
OPERA ANTARTICA SL

C.I.F.: B-90340621

Sociedad Proyectista



RAMAL ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación COAS nº 40058

C.I.F.: B-91459354

Técnicos Redactores

RAFAEL CARMONA RAMOS
Arquitecto Colegiado COAS nº 4462

MANUEL CASTRO JUNCÁ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4979

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAS nº 4461

Nº RGTO.
110026U

FECHA
JULIO 2026

INFORMACIÓN

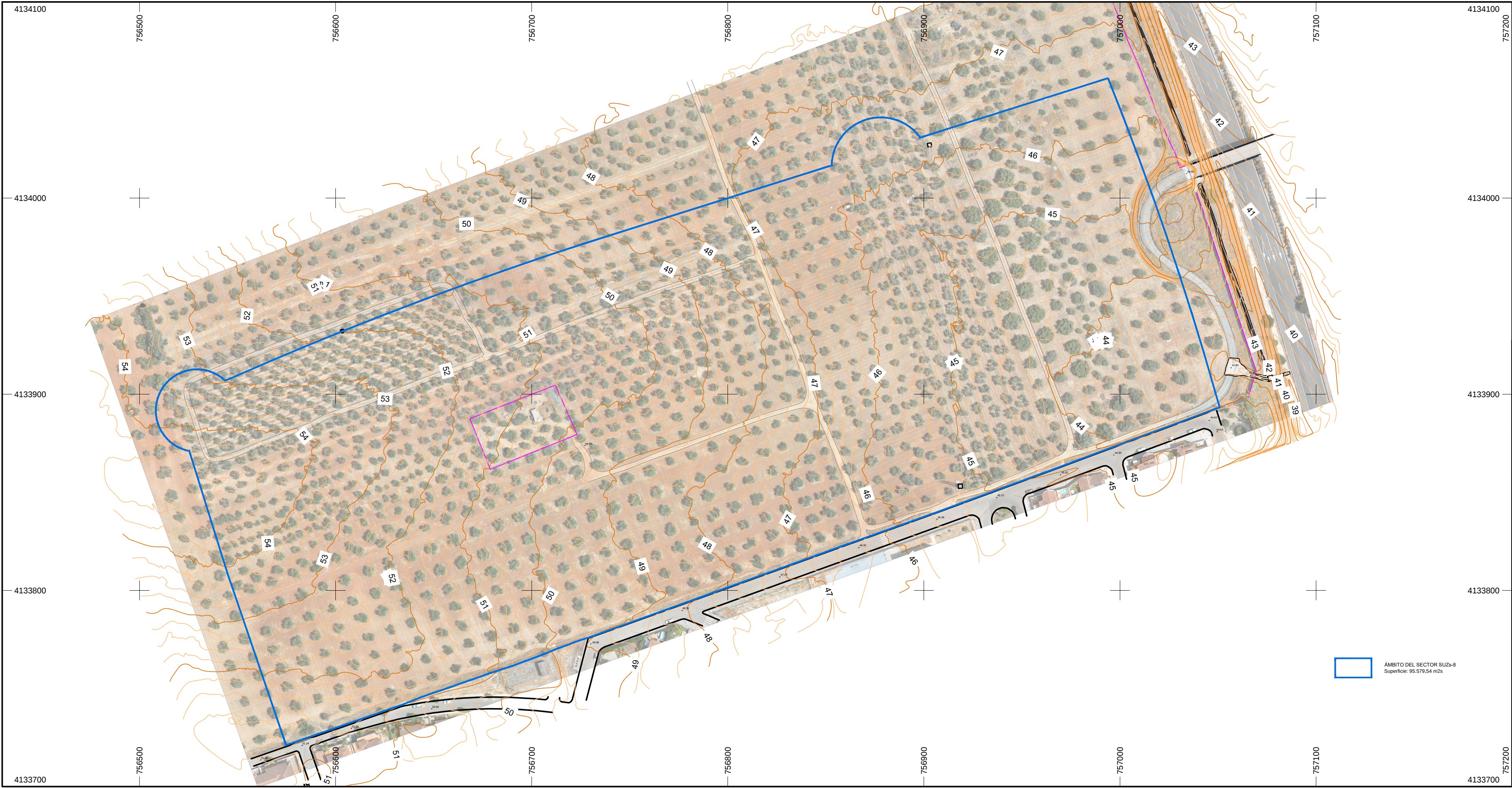
SITUACIÓN EN
PLANEAMIENTO GENERAL
VIGENTE

ESCALA
1:5000

PLANO

IN.02





PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUZs-8
DEL PGOU DE ALMENSILLA (SEVILLA)
(AVANCE - BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

Promotor OPERA ANTÁRTICA SL C.I.F.: B-90340621		
Sociedad Proyectista  RAMA ARQUITECTOS, S.L.P. Nº Colegiación COAC nº 370658 C.I.F.: B-91459354		
Técnicos Redactores		
RAFAEL CARMONA RAMOS Arquitecto Colegiado COAC nº 4462	MANUEL CASTRO JUNCÁ Arquitecto Colegiado COAC nº 4079	ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ Arquitecto Colegiado COAC nº 4463
Nº RGTO. 110026U	FECHA JULIO 2026	

INFORMACIÓN

TOPOGRAFÍA ACTUAL

ESCALA
1:1000

PLANO
IN.03



LEYENDA ABASTECIMIENTO

RED GENERAL EXISTENTE

RED SECUNDARIA EXISTENTE

FC FIBROCEMENTO

FD FUNDICIÓN DÚCTIL

LEYENDA SANEAMIENTO

RED SECUNDARIA EXISTENTE

POZO DE REGISTRO CIRCULAR

LEYENDA ELECTRICIDAD

RED SUBTERRÁNEA DE M.T. EXISTENTE

LÍNEA AÉREA DE M.T. EXISTENTE

POSTE DE M.T. EXISTENTE

ÁMBITO DEL SECTOR SUZs-8

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SUZs-8

DEL PGOU DE ALMENSILLA (SEVILLA)

(AVANCE - BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

Promotor

OPERA ANTÁRTICA SL

C.I.F.: B-90340621

Sociedad Proyectista



RAMA ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación: 3900058
C.I.F.: B-91459354

Técnicos Redactores

RAFAEL CARMONA RAMOS
Arquitecto Colegiado COAG nº 4462

MANUEL CASTRO JUNCÁ
Arquitecto Colegiado COAG nº 4979

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAG nº 4462

Nº RGTO.
110026U

FECHA
JULIO 2026

INFORMACIÓN

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

ESCALA
1:1000

PLANO
IN.04



1	Propietario: María José Mendoza Martín Catastro: Polígono 3 Parcela 84 Superficie: 54,11 m2s
2	Propietario: José Joaquín Gallardo Martínez Catastro: Polígono 3 Parcela 20 Superficie: 294,89 m2s
3	Propietario: Antonio Franco Martín Catastro: Polígono 3 Parcela 83 Superficie: 4.152,30 m2s
4	Propietario: Carmen López Gómez Catastro: Polígono 3 Parcela 23 Superficie: 9.529,79 m2s
5	Propietario: Juan Manuel Rubio Beltrán Catastro: Polígono 3 Parcela 159 Superficie: 5.499,25 m2s

6	Propietario: José Beltrán Llorente Catastro: Polígono 3 Parcela 22 Superficie: 2.020,14 m2s
7	Propietario: José Beltrán Llorente Catastro: Polígono 3 Parcela 90 Superficie: 2.380,79 m2s
8	Propietario: José Beltrán Llorente Catastro: Polígono 3 Parcela 89 Superficie: 2.001,90 m2s
9	Propietario: José Beltrán Llorente Catastro: Polígono 3 Parcela 88 Superficie: 2.192,92 m2s
10	Propietario: Herederos de Dª Josefa Cabello Pérez Catastro: Sin catastrar Superficie: 2.236,26 m2s

11	Propietario: CASTELL&PROM SL / OPERA ANTARTICA SL Catastro: Polígono 3 Parcela 87 Superficie: 8.838,77 m2s
12	Propietario: CASTELL&PROM SL / OPERA ANTARTICA SL Catastro: Polígono 3 Parcela 86 Superficie: 12.703,76 m2s
13	Propietario: CASTELL&PROM SL / OPERA ANTARTICA SL Catastro: Polígono 3 Parcela 85 Superficie: 7.154,26 m2s
14	Propietario: Herederos de Dª Carmen Mendoza Gómez Catastro: Polígono 3 Parcela 37 Superficie: 10.287,96 m2s
15	Propietario: Luis y Manuel López López Catastro: Polígono 3 Parcela 38 Superficie: 3.964,49 m2s

ÁMBITO DEL SECTOR SUZs-8
Superficie: 95.579,54 m2s

16	Propietario: Luis y Manuel López López Catastro: Polígono 3 Parcela 39 Superficie: 4.628,80 m2s
17	Propietario: Ana María y Tomás Fernández Martín Catastro: Polígono 3 Parcela 40 Superficie: 10.274,49 m2s
18	Propietario: Aurora Mendoza Gómez Catastro: Polígono 3 Parcela 41 Superficie: 5.261,95 m2s
19	Propietario: Caminos Públicos Catastro: Sin catastrar Superficie: 752,33 m2s
20	Propietario: Caminos Públicos Catastro: Sin catastrar Superficie: 1.349,78 m2s

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUZs-8
DEL PGOU DE ALMENSILLA (SEVILLA)
(AVANCE - BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

Promotor
OPERA ANTARTICA SL

C.I.F.: B-90340621



Técnicos Redactores

RAFAEL CARMONA RAMOS
Arquitecto Colegiado COAG nº 4462

MANUEL CASTRO JUNCÁ
Arquitecto Colegiado COAG nº 4979

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAG nº 4462

Nº RGTO.
110026U

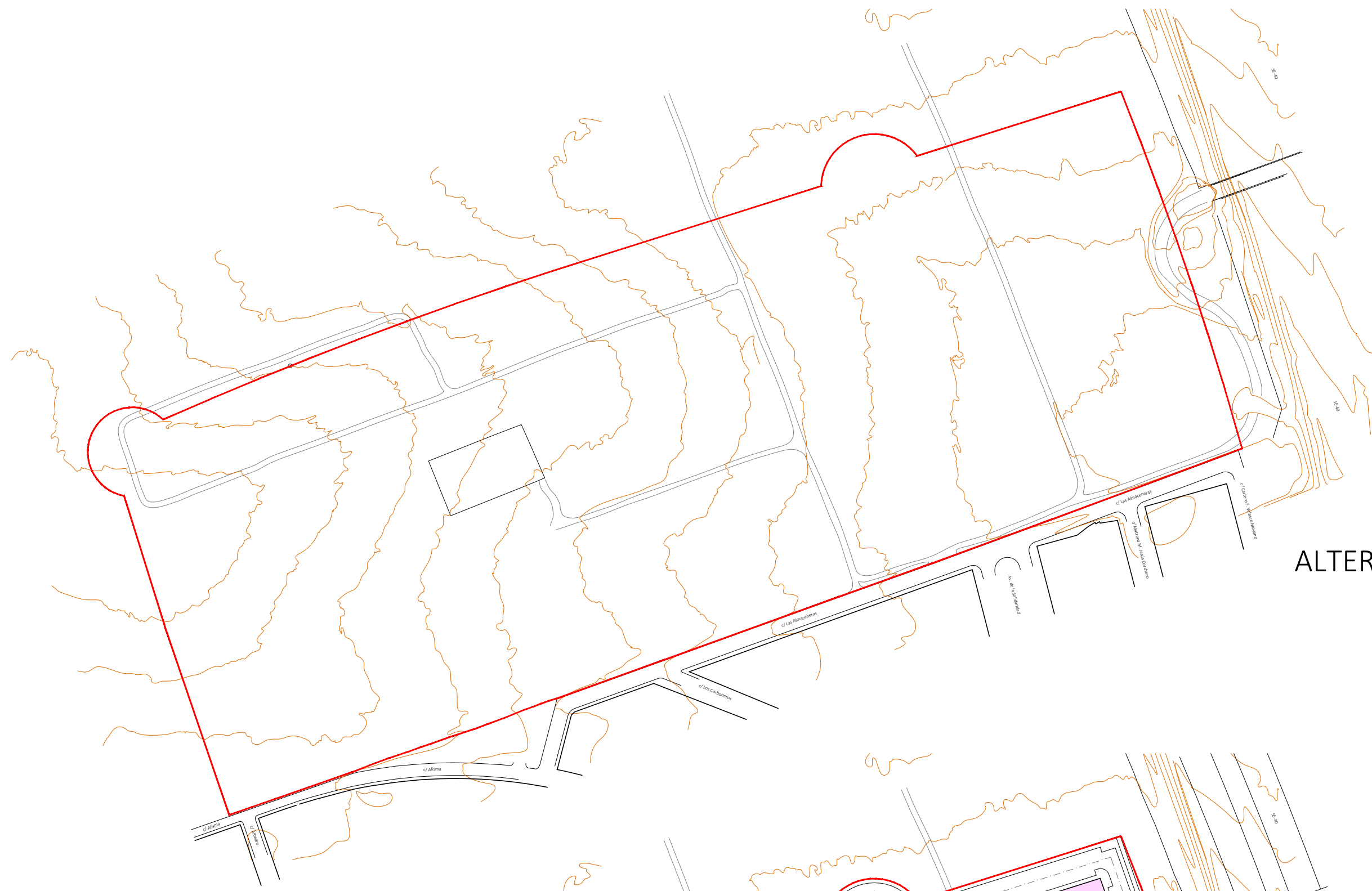
FECHA
JULIO 2026

INFORMACIÓN

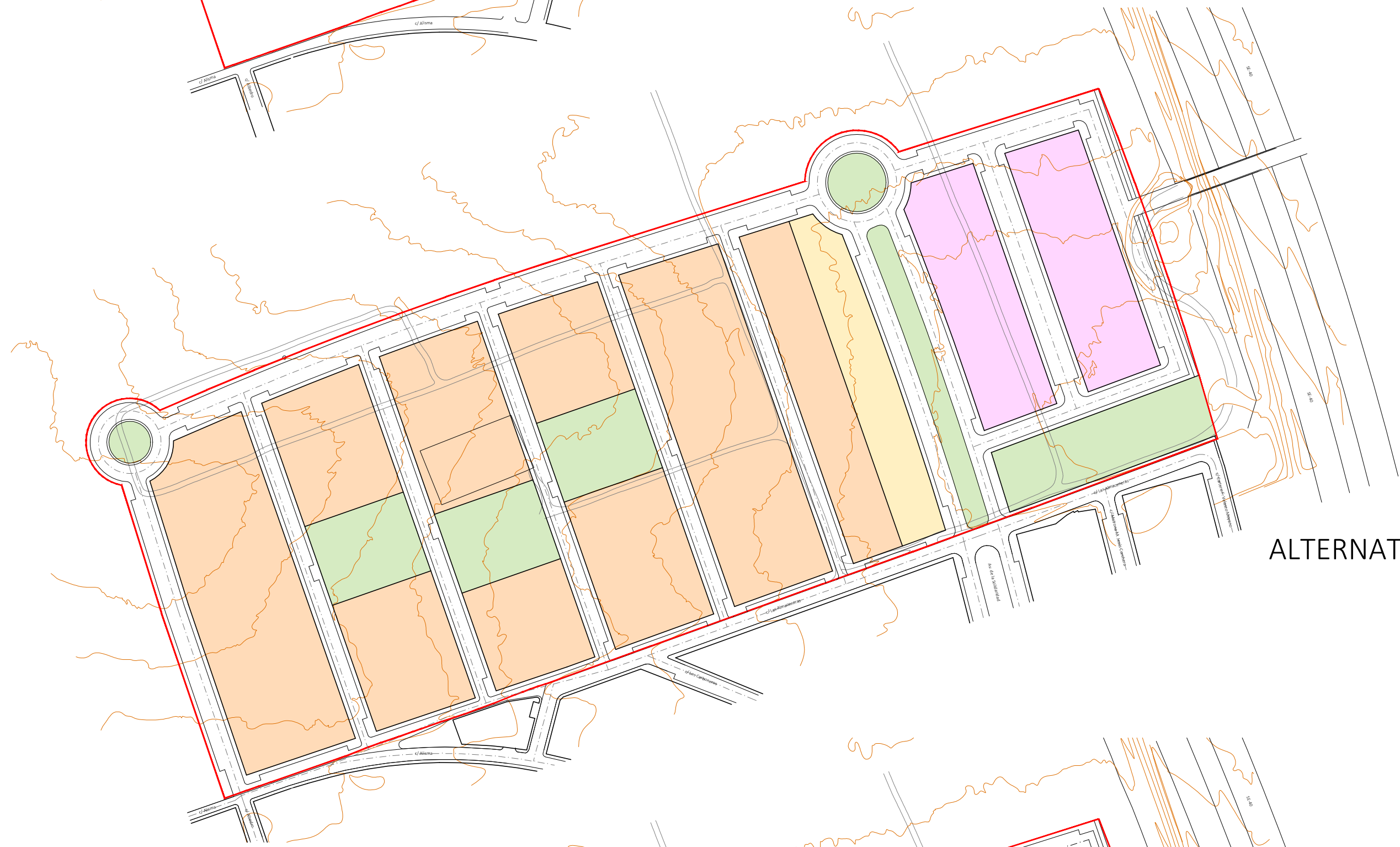
SITUACIÓN DE
LA PROPIEDAD

ESCALA
1:1000

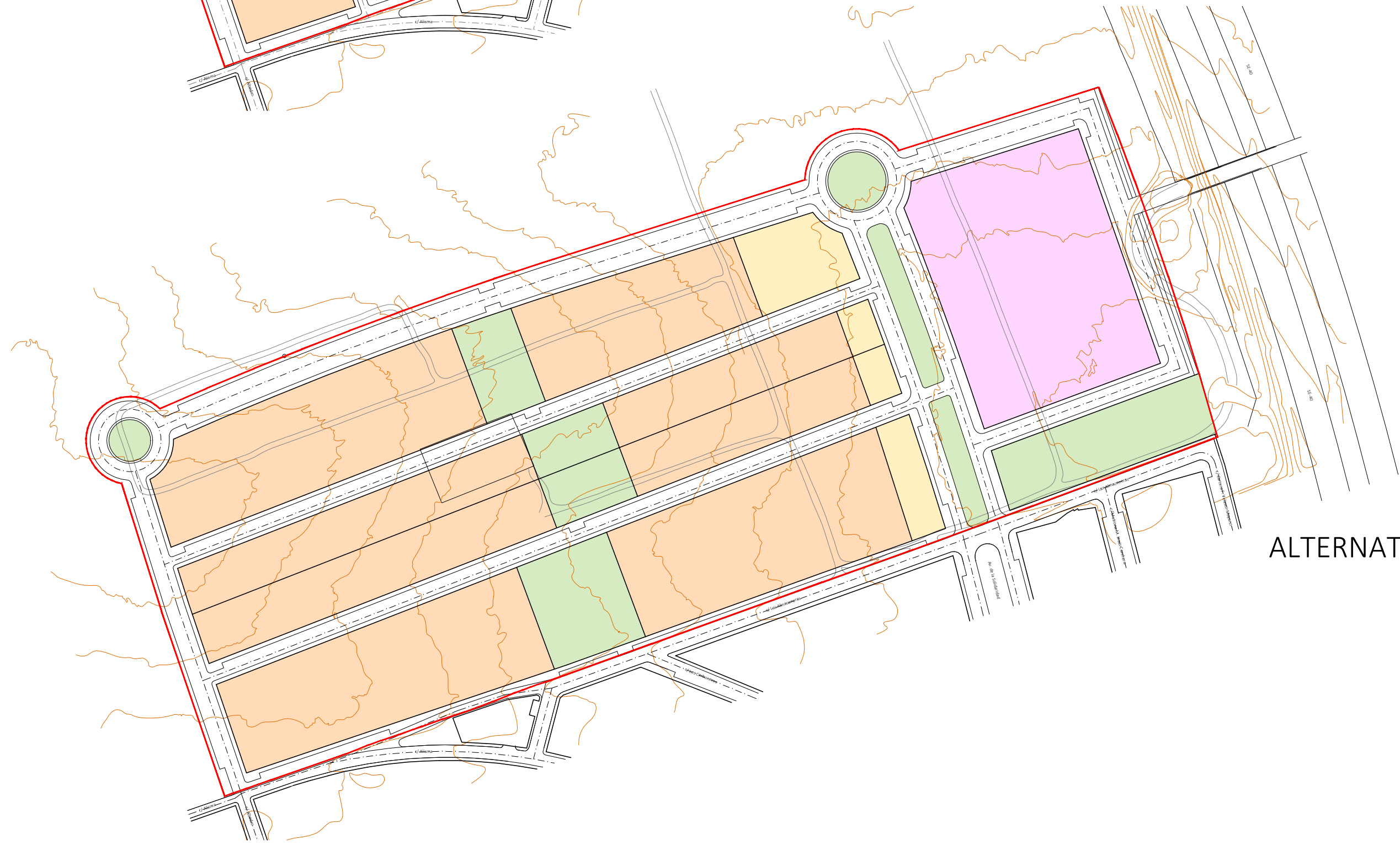
PLANO
IN.05



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUZs-8
DEL PGOU DE ALMENSILLA (SEVILLA)
(AVANCE - BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

Promotor
OPERA ANTARTICA SL

C.I.F.: B-90340621

Sociedad Proyectista


RAMAL PROYECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación: 3100158
C.I.F.: B-91459354

Técnicos Redactores

RAFAEL CARMONA RAMOS
Arquitecto Colegiado COAG nº 6462

MANUEL CASTRO JUNCÁ
Arquitecto Colegiado COAG nº 6979

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAG nº 4462

Nº RGTO.
110026U

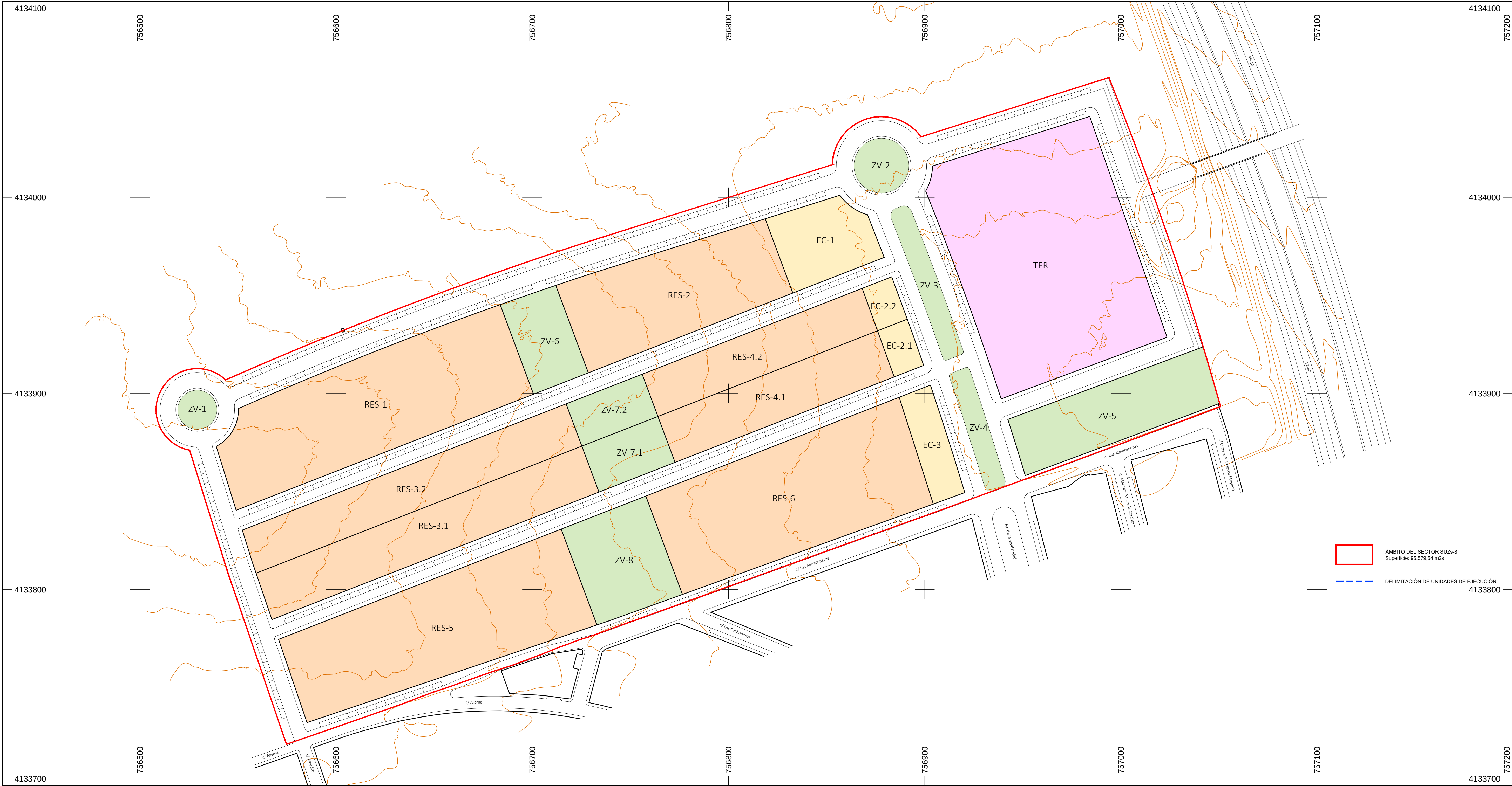
FECHA
JULIO 2026

INFORMACIÓN

ALTERNATIVAS
DE ORDENACIÓN

ESCALA
1:2000

PLANO
IN.06



ÁMBITO DEL SECTOR SUZs-8
Superficie: 95.579,54 m2s

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

USOS LUCRATIVOS			
	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2s)
RESIDENCIAL	RES-1	UA-P	7758,69
	RES-2	UA-P	4.937,70
	RES-3.1	UA-P	4.464,96
	RES-3.2	UA-P	4.088,40
	RES-4.1	UA-P	3.000,47
	RES-4.2	UA-P	2.785,84
	RES-5	UA-P	7526,46
	RES-6	UA-P	7.386,04
SUBTOTAL			42.158,54

TERCIARIO	TER	
		10.931,06
SUBTOTAL		16.891,84

CESIONES			
	DENOMINACIÓN	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (m2s)
ZONAS VERDES (en construcciones)	ZV-1	ROTONDA (en construcciones)	314,16
	ZV-2	ROTONDA (en construcciones)	615,75
	ZV-3	BOULEVARD (en construcciones)	889,41
	ZV-4	BOULEVARD (en construcciones)	697,98
SUBTOTAL			2.517,31

ZONAS VERDES (en construcciones)	ZV-5	SLEL	3.178,36
	ZV-6	SLEL	1.446,94
	ZV-7.1	SLEL	1.040,13
	ZV-7.2	SLEL	956,92
	ZV-8	SLEL	2.448,39
SUBTOTAL			9.070,72

EQUIPAMIENTOS	EC-1	SLEC	1.845,14
	EC-2.1	SLEC	406,23
	EC-2.2	SLEC	373,63
	EC-3	SLEC	999,03
SUBTOTAL			3.623,93

VIARIO	VIARIO	
		27.317,87
SUBTOTAL		42.158,54

TOTALES	SUPERFICIE c/SG INCLUIDOS	95.579,54
---------	---------------------------	-----------

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUZs-8
DEL PGOU DE ALMENSILLA (SEVILLA)
(AVANCE - BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

Promotor
OPERA ANTARTICA SL

C.I.F.: B-90340621

Sociedad Proyectista



RAMA ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación: 6300058
C.I.F.: B-91459354

Técnicos Redactores

RAFAEL CARMONA RAMOS
Arquitecto Colegiado COAG nº 4462

MANUEL CASTRO JUNCÁ
Arquitecto Colegiado COAG nº 4979

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAG nº 4462

Nº RGTO.
110026U

FECHA
JULIO 2026

ORDENACIÓN

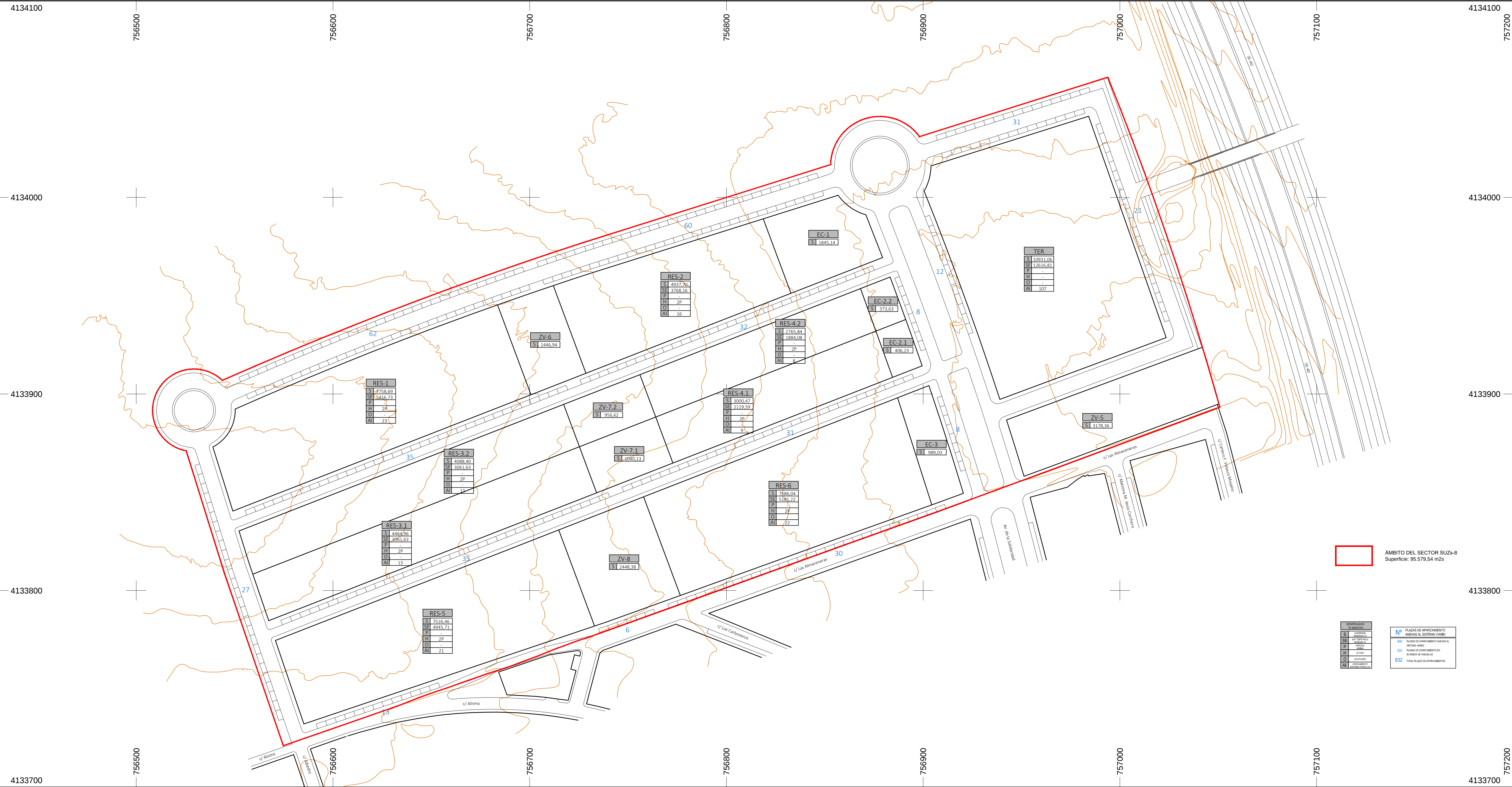
ZONIFICACIÓN

ESCALA

1:1000

PLANO

OR.01



USOS LUCRATIVOS					
	DENOMINACION	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2)	Nº MAXIMO VIVIENDAS
RESIDENCIAL	RES-1	UA-P	7758.69	5.416.730000	23
	RES-2	UA-P	4.937.70	3.768.160000	16
	RES-3.1	UA-P	4.464.96	3.061.630000	13
	RES-3.2	UA-P	4.088.40	3.061.630000	13
	RES-4.1	UA-P	3.000.47	2.119.590000	9
	RES-4.2	UA-P	2.795.84	1.884.080000	8
	RES-5	UA-P	7526.46	4.945.710000	21
	RES-6	UA-P	7.586.04	5.181.220000	22
SUBTOTAL			42.028.38	28.438.71	109
TERCIARIO	TER		10.931.06	12.616.81	107
SUBTOTAL			10.931.06	12.616.81	107
CESIONES					
	DENOMINACION	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (m2)		APARCAMIENTOS EXTERIORES
ZONAS VERDES	ZV-1	ROTONDA	314.16	-	-
	ZV-2	ROTONDA	615.75	-	-
	ZV-3	BOULEVARD	889.41	-	-
	ZV-4	BOULEVARD	697.98	-	-
SUBTOTAL			2.017.31	-	-
ZONAS VERDES	ZV-5	SLEL	3.178.36	-	-
	ZV-6	SLEL	1.446.94	-	-
	ZV-7.1	SLEL	1.040.13	-	-
	ZV-7.2	SLEL	956.92	-	-
	ZV-8	SLEL	2.448.38	-	-
SUBTOTAL			8.470.72	-	-
EQUIPAMENTOS	EC-1	SLEC	1.845.14	-	-
	EC-2.1	SLEC	406.23	-	-
	EC-2.2	SLEC	373.63	-	-
	EC-3	SLEC	989.03	-	-
SUBTOTAL			3.614.93	-	-
VIARIO	VIARIO	-	27.317.87	-	400
SUBTOTAL			42.919.93	-	400
TOTALES	SUPERFICIE c/SG INCLUIDOS	95.579.54			632

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUZs-8
DEL PGOU DE ALMENSILLA (SEVILLA)
(AVANCE - BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

Promotor
OPERA ANTARTICA SL

C.I.F.: B-90340621

Sociedad Proyectista

RAMA ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación: 66300058
C.I.F.: B-91459354

Técnicos Redactores

RAFAEL CARMONA RAMOS
Arquitecto Colegiado COAC nº 4462

MANUEL CASTRO JUNCÁ
Arquitecto Colegiado COAC nº 4979

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAC nº 4461

Nº RGTO.
110026U

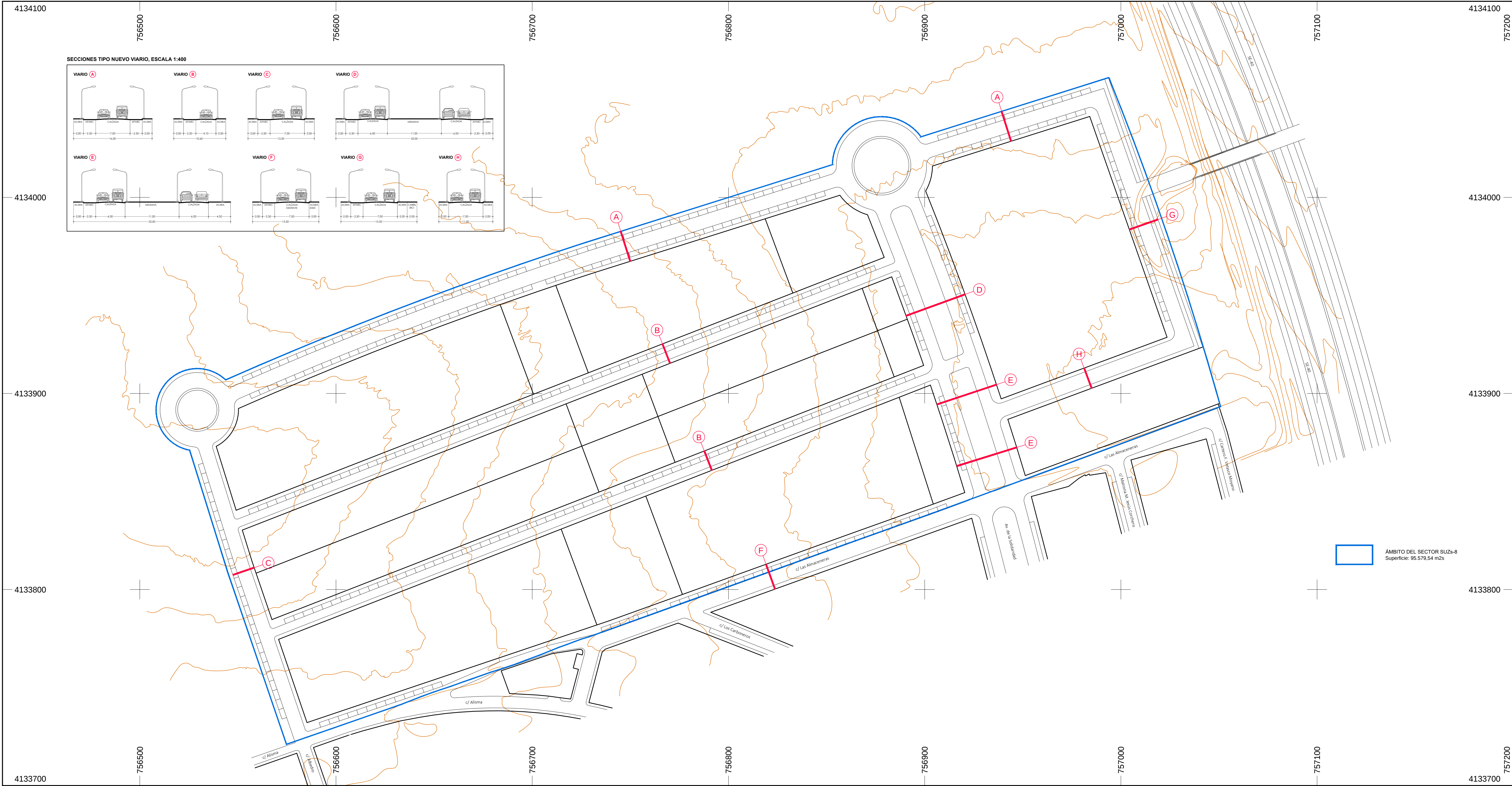
FECHA
JULIO 2026

ORDENACIÓN

ESTRUCTURA URBANÍSTICA

ESCALA
1:1000

PLANO
OR.02



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUZs-8
DEL PGOU DE ALMENSILLA (SEVILLA)
(AVANCE - BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

Promotor
OPERA ANTARTICA SL
C.I.F.: B-90340621

Sociedad Proyectista


RAMA ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación: 1046390058
C.I.F.: B-91459354

Técnicos Redactores

RAFAEL CARMONA RAMOS
Arquitecto Colegiado COAG nº 4462

MANUEL CASTRO JUNCÁ
Arquitecto Colegiado COAG nº 4979

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAG nº 4462

Nº RGTO.
110026U

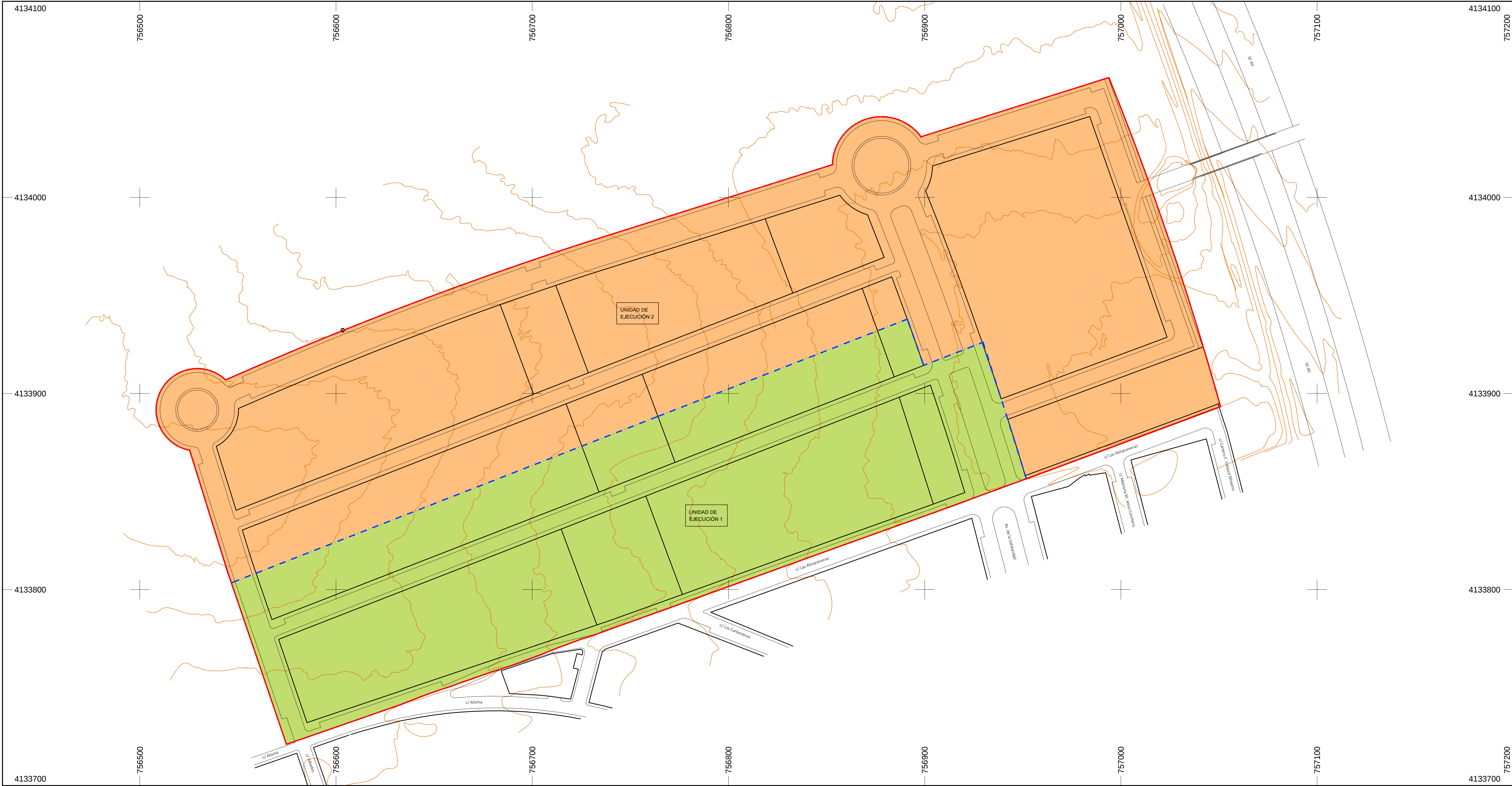
FECHA
JULIO 2026

ORDENACIÓN

RED VIARIA, APARCAMIENTOS
Y SECCIONES TIPO

ESCALA
1:1000

PLANO
OR.03



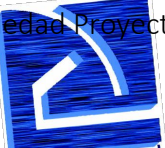
- ÁMBITO DEL SECTOR SUZs-8
Superficie: 95.579,54 m2s
- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
Superficie: 36.493,89 m2s
- UNIDAD DE EJECUCIÓN 2
Superficie: 59.085,65 m2s

CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN SE DESARROLLARÁ
EN UNA SOLA ETAPA DE URBANIZACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUZs-8
DEL PGOU DE ALMENSILLA (SEVILLA)
(AVANCE - BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)

Promotor
OPERA ANTARTICA SL

C.I.F.: B-90340621

Sociedad Proyectista

RAMA ARQUITECTOS, S.L.P.
Nº Colegiación: 106390058
C.I.F.: B-91459354

Técnicos Redactores

RAFAEL CARMONA RAMOS
Arquitecto Colegiado COAC nº 4462

MANUEL CASTRO JUNCÁ
Arquitecto Colegiado COAC nº 4979

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto Colegiado COAC nº 4462

Nº RGTO.
110026U

FECHA
JULIO 2026

ORDENACIÓN
UNIDADES DE EJECUCIÓN
Y PLAN DE ETAPAS

ESCALA
1:1000

PLANO
OR.04

D. RESUMEN EJECUTIVO

1. NATURALEZA Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

El presente documento constituye el Avance del Plan Parcial de Ordenación del sector SUZs-8 del PGOU de Almensilla.

Su finalidad es iniciar la tramitación urbanística y ambiental del desarrollo previsto por el Plan General para este ámbito, sirviendo como documento preparatorio para la consulta pública previa y como borrador del plan a efectos de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

El Avance no constituye todavía el Plan Parcial completo para aprobación inicial. En fases posteriores se redactará un documento más desarrollado, que incorporará la normativa urbanística completa, los estudios sectoriales, la documentación ambiental, la ordenación detallada definitiva y los instrumentos de gestión y urbanización que correspondan.

2. AGENTES INTERVINIENTES

Instrumento	Plan Parcial de Ordenación del sector SUZs-8
Municipio	Almensilla, Sevilla
Promotor	OPERA ANTARTICA, S.L.
Iniciativa	Privada
Administración actuante	Ayuntamiento de Almensilla
Equipo redactor urbanístico	RAMAL ARQUITECTOS SLP
Tramitación ambiental	Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria

El Ayuntamiento de Almensilla será la administración responsable de la tramitación urbanística del Plan Parcial de Ordenación, sin perjuicio de los informes y autorizaciones que deban emitir otras administraciones y organismos competentes.

3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El sector SUZs-8 se localiza al norte del núcleo urbano principal de Almensilla, en continuidad con suelos residenciales existentes y en el entorno de la Avenida de la Solidaridad.

El ámbito se apoya en la prolongación de dicha avenida, prevista por el PGOU como parte de la futura estructura viaria de circunvalación norte del casco urbano. Al Este del sector se sitúa la SE-40, cuya presencia condiciona la localización de la parcela destinada a uso terciario. El ámbito cuenta con los siguientes datos superficiales:

Superficie prevista por el PGOU	95.373,44 m²s
Superficie delimitada por el PPO	95.579,54 m²s
Diferencia respecto al PGOU	206,10 m²s
Variación porcentual	0,21 %

La pequeña diferencia de superficie deriva del ajuste topográfico y gráfico del ámbito, manteniéndose los aprovechamientos y determinaciones estructurales establecidos por el PGOU.

4. FINALIDAD URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

El Plan Parcial desarrolla un suelo ya previsto por el PGOU de Almensilla. No clasifica nuevo suelo ni plantea un crecimiento no previsto por el planeamiento general.

Los principales objetivos de la actuación son completar el borde norte del núcleo urbano, generar suelo residencial de baja densidad, incorporar una pieza terciaria junto a la SE-40, ejecutar la prolongación de la Avenida de la Solidaridad y ordenar zonas verdes, equipamientos, aparcamientos e infraestructuras suficientes para el nuevo ámbito.

La propuesta pretende que el crecimiento del municipio se produzca de forma ordenada, conectado con la ciudad existente y con capacidad para ejecutarse por fases.

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS

El documento estudia tres alternativas de ordenación: la no actuación, una primera propuesta de desarrollo y una segunda propuesta, que es la seleccionada.

Alternativa	Contenido básico	Valoración
Alternativa 0	Mantener los terrenos sin desarrollar	Se descarta porque impediría ejecutar las previsiones del PGOU, generar nuevo suelo residencial y terciario y desarrollar la estructura viaria prevista
Alternativa 1	Ordenación con mayor presencia de viarios interiores y más conexiones hacia calles residenciales existentes	Se descarta por generar más superficie urbanizada, mayor presión sobre la calle Las Almaceneras y una peor ejecución por fases
Alternativa 2	Ordenación con menor viario interior, manzanas residenciales más claras, parcela terciaria compacta y mejor ejecución por unidades	Se selecciona por ser más funcional, más viable por fases y más adecuada ambiental y urbanísticamente

La Alternativa 2 mantiene el modelo previsto por el PGOU, pero ajusta la ordenación para mejorar la funcionalidad urbana, reducir superficie viaria innecesaria y facilitar la ejecución independiente de las unidades de ejecución.

6. MODELO DE ORDENACIÓN SELECCIONADO

La ordenación propuesta organiza el sector en torno a la prolongación de la Avenida de la Solidaridad, que funciona como eje principal del nuevo ámbito.

Al Oeste de dicha avenida se sitúan las parcelas residenciales, destinadas a viviendas de baja densidad, principalmente unifamiliares aisladas o pareadas.

Al Este de la avenida se sitúa la parcela terciaria, próxima a la SE-40, aprovechando su mayor visibilidad y accesibilidad. Entre los usos residenciales y terciarios se disponen zonas verdes, equipamientos y espacios de separación, con el objetivo de reducir molestias, mejorar la integración paisajística y evitar conflictos entre usos diferentes.

Usos	Localización	Función principal
Uso residencial	Oeste de la Avenida de la Solidaridad	Vivienda de baja densidad en continuidad con el entorno residencial
Uso terciario	Este de la Avenida de la Solidaridad, junto a la SE-40	Actividades económicas, comerciales o de servicios
Zonas verdes	Repartidas en el ámbito y entre usos distintos	Espacios de estancia, integración ambiental y separación funcional
Equipamientos	Próximos a los nuevos suelos residenciales y al eje viario principal	Dotaciones públicas al servicio del nuevo ámbito
Viario	Eje central, viarios perimetrales y calles interiores	Conexión con la ciudad existente y distribución interna del sector

7. DIMENSIONES PRINCIPALES DE LA PROPUESTA

La ordenación propuesta se resume en los siguientes datos principales:

Superficie total del sector	95.579,54 m²s
Superficie lucrativa residencial	42.128,56 m²s
Superficie lucrativa terciaria	10.931,06 m²s
Edificabilidad residencial	29.438,75 m²c
Edificabilidad terciaria	12.616,81 m²c
Edificabilidad lucrativa total	42.055,56 m²c
Aprovechamiento objetivo	55.723,58 UA
Número máximo de viviendas	125 viviendas
Población estimada	300 habitantes

La actuación mantiene los parámetros principales previstos por el PGOU para el sector, sin superar la edificabilidad ni el número máximo de viviendas establecidos por el planeamiento general.

8. ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS

La propuesta incorpora zonas verdes, equipamientos y aparcamientos en cuantía suficiente para cumplir las determinaciones del PGOU y los estándares urbanísticos aplicables.

Zonas verdes computables	9.070,72 m²s
Zonas verdes no computables	2.517,31 m²s
Equipamientos comunitarios	3.614,03 m²s
Viario	27.317,87 m²s
Aparcamientos exteriores en viario	400 plazas
Aparcamientos interiores en parcelas	377 plazas
Aparcamientos totales	777 plazas

Las zonas verdes cumplen una doble función. Por un lado, permiten alcanzar las reservas exigidas por la normativa urbanística. Por otro, ayudan a mejorar la calidad ambiental del nuevo ámbito, incorporar arbolado, reducir la impermeabilización del suelo y separar adecuadamente los usos residenciales del uso terciario.

Los equipamientos se localizan en posiciones accesibles y vinculadas a la estructura urbana del sector. Su destino concreto se definirá en fases posteriores, conforme a las necesidades municipales y a la normativa aplicable.

9. MOVILIDAD, ACCESOS E INFRAESTRUCTURAS

La actuación permitirá ejecutar la prolongación de la Avenida de la Solidaridad, vinculada al sistema general viario SGV-12, previsto por el PGOU como primer tramo de la futura circunvalación norte del núcleo urbano.

También se prevé resolver el desdoblamiento del viario perimetral norte del antiguo sector SR-1, la prolongación de la calle Albedro y la conexión con el paso existente sobre la SE-40.

El nuevo viario interior se plantea con una dimensión proporcionada al carácter residencial del ámbito, evitando un exceso de superficie urbanizada. La ordenación deberá incorporar itinerarios peatonales accesibles, aparcamientos, arbolado y condiciones adecuadas de seguridad y funcionalidad.

El desarrollo del sector requerirá la ejecución de las infraestructuras necesarias de abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y recogida de residuos. Sus características concretas se definirán en el documento completo y en el Proyecto de Urbanización.

10. GESTIÓN URBANÍSTICA Y FASES DE EJECUCIÓN

El sector se divide en dos unidades de ejecución, lo que permite ordenar su desarrollo por fases.

	Características principales	Programación orientativa
Unidad de Ejecución 1	Predominantemente residencial. Incluye una primera parte funcional del sector	Primera fase
Unidad de Ejecución 2	Completa el resto del sector e incorpora la totalidad del uso terciario	Segunda fase

Ambas unidades se desarrollarán por el **sistema de compensación**, conforme a lo previsto por el PGOU. Esto significa que la iniciativa privada asumirá las cargas de urbanización y gestión, mediante los correspondientes proyectos de reparcelación y urbanización.

Cada unidad se ejecutará mediante una única etapa de urbanización. La programación prevé iniciar primero la Unidad de Ejecución 1 y desarrollar posteriormente la Unidad de Ejecución 2, sin perjuicio de los ajustes que puedan resultar necesarios durante la tramitación.

11. COSTE ESTIMADO Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El estudio económico incorporado al documento estima el coste global de urbanización y gestión del sector en **6.285.525,13 €**, sin incluir IVA.

Concepto	Importe
Presupuesto de contrata de urbanización, sin IVA	5.209.344,00 €
Honorarios técnicos	221.000,00 €
Tasas, gestiones, control, notaría, registro e imprevistos	218.880,00 €
Participación en infraestructuras generales del PGOU	636.301,13 €
Total estimado de cargas	6.285.525,13 €

Estas cargas serán asumidas por la actuación urbanística privada. Por tanto, la ejecución inicial de la urbanización no supone una inversión directa ordinaria para el Ayuntamiento.

Una vez recepcionadas las obras, y obtenidas el 51% de las licencias de ocupación del ámbito, el Ayuntamiento asumirá el mantenimiento ordinario de los espacios públicos. No obstante, el informe de sostenibilidad económica estima que los ingresos municipales derivados del nuevo desarrollo residencial y terciario serán suficientes para compensar los gastos ordinarios de mantenimiento.

12. INCIDENCIA AMBIENTAL Y TERRITORIAL

La actuación desarrolla un sector ya previsto por el PGOU de Almensilla. No crea un nuevo núcleo de población, no modifica el modelo territorial municipal y no clasifica nuevo suelo.

La propuesta mantiene el uso residencial de baja densidad previsto por el PGOU, incorpora una parcela terciaria junto a la SE-40 y dispone zonas verdes y equipamientos como elementos de integración entre usos.

Durante la tramitación ambiental se analizarán con mayor detalle aspectos como movilidad, ruido, drenaje, paisaje, infraestructuras, cambio climático y posibles afecciones sectoriales. El documento deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, con los informes y consultas que resulten exigibles.

13. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Avance se someterá a consulta pública a través de los medios que habilite el Ayuntamiento de Almensilla, permitiendo que la ciudadanía conozca la propuesta y pueda formular observaciones, sugerencias o alternativas.

Esta fase tiene carácter previo y participativo. Su finalidad es recoger aportaciones antes de redactar el documento completo de aprobación inicial.

Posteriormente, el Plan Parcial completo y su documentación ambiental se someterán a información pública durante el plazo legalmente establecido, con intervención de personas propietarias, administraciones, entidades interesadas y ciudadanía en general.

14. ALCANCE Y EFECTOS DEL AVANCE

La finalidad del presente Avance es servir de documento preparatorio para la consulta pública, para el inicio de la evaluación ambiental y para la posterior redacción del Plan Parcial de Ordenación completo.

La eventual suspensión de licencias o autorizaciones urbanísticas, en caso de resultar procedente, se concretará en la fase legal correspondiente conforme a la legislación urbanística aplicable.

15. SÍNTESIS FINAL

El Plan Parcial del sector SUZs-8 propone desarrollar un nuevo ámbito urbano al norte de Almensilla, con viviendas de baja densidad, una parcela terciaria junto a la SE-40, nuevas zonas verdes, equipamientos, aparcamientos y viarios.

La propuesta completa el crecimiento previsto por el PGOU, mejora la estructura viaria municipal mediante la prolongación de la Avenida de la Solidaridad, separa adecuadamente los usos residenciales y terciarios, y permite ejecutar el sector por fases mediante dos unidades de ejecución.

En esta fase, el documento se presenta para facilitar la participación ciudadana, iniciar la tramitación ambiental y servir de base para la posterior redacción del Plan Parcial completo.