Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
1/248

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de 1.210 páginas, (compuesto por el documento aprobado parcialmente por la CTOTU de 10/10/2025 que consta de 1.155 páginas, así como del documento de subsanación de las deficiencias indicado en el acuerdo de la CTOTU mencionada, de 55 páginas) forman parte del instrumento de planeamiento urbanístico "Plan General de Ordenación Urbanística", del municipio de Almensilla (Sevilla), inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 10.731, mediante Resolución de fecha 08/01/2026 del titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

El Encargado del Registro Unidad Registral de Sevilla
Fdo.: Nicolás J. Moreno Pérez de León

TOMO I MEMORIA

DOCUMENTO I-A. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES
DOCUMENTO I-B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL
DOCUMENTO I-C. DIAGNÓSTICO
DOCUMENTO I-D. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
DOCUMENTO I-E. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
DOCUMENTO I-F. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO I-G. MARCO PARTICIPATIVO
ANEXO 1 RESUMEN. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
ANEXO 2 ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUZo-1
ANEXO 3 RESUMEN EJECUTIVO
ANEXO 4 VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

TOMO II NORMAS URBANÍSTICAS Y CATÁLOGO

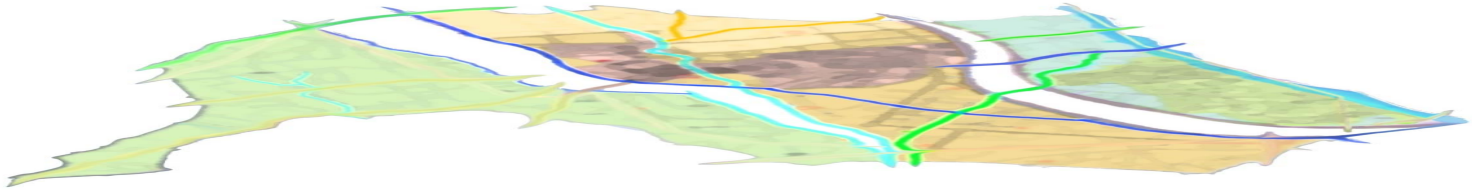
DOCUMENTO II-A. NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE PLANEAMIENTO
DOCUMENTO II-B. CATÁLOGO

TOMO III PLANOS DE INFORMACIÓN

TOMO IV PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA
PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUZo-1

TOMO V ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 1/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 2/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

MEMORIA. ÍNDICE DE DOCUMENTOS

I-A. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	8
I-B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL	21
I-C. DIAGNÓSTICO	82
I-D. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	91
I-E. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	132
I-F. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	140
I-G. MARCO PARTICIPATIVO	158
ANEXO 1-RESUMEN. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	180
ANEXO 2-ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUZo-1	185
ANEXO 3-RESUMEN EJECUTIVO	204
ANEXO 4-VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD	215

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 2/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
3/248

ÍNDICE

I-A. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES 8

1. INTRODUCCIÓN 8
1.1 INICIATIVA 8
1.2 EQUIPO REDACTOR 8
1.3 TRAMITACIÓN 8

2. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL PLAN GENERAL 9
2.1 ASPECTOS GENERALES 9
2.2 FUNDAMENTOS DEL PGOU 9
2.3 AGOTAMIENTO DE LA CAPACIDAD OPERATIVA DEL PGOU VIGENTE 10
2.4 ADECUACIÓN A LOS NUEVOS MARCOS NORMATIVOS 10
2.4.1 La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 10
2.4.2 Las Innovaciones en legislación con incidencia en el planeamiento 10
2.4.3 Planes de Ordenación Territorial. POTA y POTAUS 10

3. ANTECEDENTES 11

4. CONTENIDO SUSTANCIAL Y FORMAL. DETERMINACIONES 11
4.1 DETERMINACIONES 11
4.2 CONTENIDO FORMAL DEL PLAN GENERAL 11

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES. ALTERNATIVAS 12
5.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL TERRITORIO MUNICIPAL 12
5.1.1 Reordenación estructural del territorio 12
5.1.2 La preservación del medio natural 13
5.1.3 La integración de las afecciones y protecciones sectoriales superpuestas 13
5.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL ÁMBITO URBANO 13
5.2.1 Necesidad de crecimiento 13
5.2.2 Objetivos dotacionales 13
5.2.3 Establecimiento de un nuevo modelo de crecimiento y ordenación estructural 14
5.2.4 Nuevos parámetros de calidad en urbanización e infraestructuras 14
5.2.5 Culminación de la urbanización del Sector F 14
5.2.6 Desarrollo del PGOU vigente 15
5.2.7 Viviendas protegidas 15
5.2.8 Criterios y objetivos respecto a la Sostenibilidad Urbana 15
5.3 ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO 15

I-B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL 21

1. ENCUADRE GEOGRÁFICO 21

2. ESTUDIO Y ANÁLISIS URBANÍSTICO Y AMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL 22

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 3/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 4/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2.1 EL MEDIO FÍSICO 22
2.1.1 Hipsometría y clinometría 22
2.1.2 Encuadre geológico 22
2.1.3 Geomorfología 23
2.1.4 Climatología 23
2.1.5 Hidrología 25
2.1.6 Edafología 27
2.1.7 Procesos y Riesgos 30
2.2 EL MEDIO BIÓTICO 31
2.2.1 Espacios Naturales Protegidos en el territorio. 31
2.2.2 Vegetación 31
2.2.3 Fauna 38
2.3 USOS DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES 40
2.3.1 Usos del territorio municipal 40
2.3.2 Sistema de comunicaciones 40
2.3.3 Infraestructuras Territoriales 41
2.4 PAISAJE Y TERRITORIO 41
2.4.1 Descripción del Paisaje 41
2.4.2 Valoración de la Calidad Paisajística 42
2.4.3 Metodología de Valoración de la Fragilidad del Territorio 43

3. POBLACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL 45
3.1 ENCUADRE COMARCAL 45
3.2 DEMOGRAFÍA 45
3.2.1 Enmarque demográfico metropolitano de Almensilla 45
3.2.2 Evolución del desarrollo de la población 45
3.2.3 Estructura de la Población de Almensilla 47
3.3. NIVEL DE ESTUDIOS. 47
3.4. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS SECTORES ECONÓMICOS 47
3.4.1. Perfil socioeconómico 47
3.4.2. Sector Agrario 48
3.4.3. Sector Ganadero 49
3.4.4. Sector Industrial 49
3.4.5. Sector Terciario 50
3.5. RECURSOS E INVERSIONES PÚBLICAS. 50

4. EL MEDIO URBANO 51
4.1 ORIGEN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA 51
4.2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO. 53
4.2.1. Patrimonio arqueológico 53
4.2.2. Edificios de Interés Histórico 53
4.3. USOS URBANOS DEL SUELO. 54
4.3.1. Áreas Homogéneas. 54
4.3.2. Suelo Residencial. 55
4.4. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO. 55
4.5. RED VIARIA 56
4.5.1. Carreteras 56
4.5.2. Pavimentación del núcleo 56
4.6. INFRAESTRUCTURAS URBANAS. 57
4.6.1. Abastecimiento 57
4.6.2. Saneamiento 57
4.6.3. Red de Alumbrado 57
4.6.4. Red de distribución de Energía Eléctrica 57
4.6.5. Infraestructura de Gas 57

5. ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA 58
5.1 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL 58
5.1.1. Análisis demográfico. Proyecciones 58
5.1.2. Necesidades de vivienda 58
5.2 ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO 59
5.2.1. Características físicas del parque de vivienda 59
5.2.2. Régimen de tenencia 59
5.2.3. Viviendas deshabitadas 60
5.2.4. Vivienda pública 60
5.2.5. Oferta y mercado de vivienda 60
5.3 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO 60
5.4 RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES 60
5.4.1. Las determinaciones del PGOU 60
5.4.2. Terrenos municipales 60
5.4.3. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo 61

6. AFECCIONES DE PLANES TERRITORIALES CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO Y PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE 62
6.1 PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, ESPECIAL Y SECTORIAL CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO 62
6.1.1 Aspectos Generales 62
6.1.2 Incidencia de planes de ordenación del territorio. POTA y POTAUS 62
6.2 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE 80

I-C. DIAGNÓSTICO 82

1. DIAGNÓSTICO Y CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL 82
1.1 EL TERRITORIO COMO SOPORTE FÍSICO 82
1.2.1 Aspectos generales 82
1.2.2 Incidencia de los sistemas de comunicación 82
1.2.3 Incidencia de los acuíferos 82

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 4/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 5/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2. DIAGNÓSTICO Y CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL NÚCLEO URBANO 83
2.1 POBLACIÓN ACTUAL, PROYECCIONES Y NECESIDADES RESIDENCIALES 83
2.2 NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA 85
2.3 EL SUELO INDUSTRIAL Y EL SUELO TERCIARIO 85
2.4 SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS 85
2.4.1 Criterios para el diagnóstico 85
2.4.2 Estándares teóricos de referencia 86
2.4.3 Diagnóstico pormenorizado de cada dotación 87
2.5 ESTRUCTURA Y FUNCIONALIDAD DE LA RED VIARIA 90
2.6 DIAGNÓSTICO SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS 90
2.7 DIAGNÓSTICO SOBRE EL PATRIMONIO 90

I-D. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN 91

1. PROPUESTA DE MODELO TERRITORIAL E INSERCIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA 91
1.1 DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN 91
1.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES 93
1.2.1 Acerca de los usos globales 94
1.2.2 Acerca de las dotaciones 94
1.2.3 Acerca de la intervención en el mercado de la vivienda 95
1.2.4 Acerca del sistema de transportes y las comunicaciones 95
1.2.5 Acerca de las protecciones 95
1.2.6 Acerca de la gestión del Plan 95
1.3 ADECUACIÓN A LOS PLANES TERRITORIALES VIGENTES 96
1.3.1 Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) 96
1.3.2 Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) 98

2. LOS SISTEMAS GENERALES 101
2.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES 101
2.1.1 Sistema Viario 101
2.1.2 Sistema Viapecuario 102
2.2 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 102
2.2.1 Cumplimiento de los estándares establecidos de espacios libres 103
2.3 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS 104
2.4 LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS 104
2.4.1 Red de Abastecimiento de Agua 104
2.4.2 Red de Saneamiento 105
2.4.3 Red de Energía Eléctrica 107
2.4.4 Red de Telecomunicaciones 108
2.4.5 Red de distribución de Gas Natural 108

3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO 109
3.1 CATEGORÍAS 109
3.2 LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO 109
3.2.1 Usos Globales 109
3.2.2 Zonas de Ordenanza 109
3.2.3 Actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado 110
3.2.4 Zonas homogéneas y media dotacional 110
3.2.5 Innovaciones en terrenos con usos públicos existentes 111

4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE 111
4.1 CATEGORÍAS 111
4.2 LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO 111
4.2.1 Usos Globales 111
4.2.2 Descripción de los sectores propuestos 112
4.2.3 Criterios de ordenación 113
4.2.4 La gestión del suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Áreas de reparto y Aprovechamientos 114
4.3 EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 114

5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE 116
5.1 CATEGORÍAS 116
5.2 LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA 117
5.2.1 Cauces y zonas inundables 117
5.2.2 Vías pecuarias 118
5.2.3 Yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable 118
5.2.4 Ronda metropolitana SE-40 118
5.3 LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. ACTUACIONES METROPOLITANAS. 119
5.3.1 Espacios Agrarios de Interés 119
5.3.2 Actuaciones Metropolitanas 119
5.4 MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS 119
5.5 PUESTA EN VALOR Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE 119

6. INTEGRACIÓN DE LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL 120
6.1 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS 121
6.2 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE AGUAS 121
6.3 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 121
6.4 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS 121
6.5 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO 121
6.6 AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES 122

7. COHERENCIA AMBIENTAL DEL PGOU 122
7.1 EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN 123
7.1.1 La especial consideración de la protección de cauces públicos y de terrenos inundables. 123
7.1.2 La protección del acuífero. 123

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 5/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Página: Firmado
Estado: 6/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

7.1.3 Protección de la vegetación. 124
7.1.4 Protección del paisaje 124
7.1.5 Protección de las vías pecuarias y caminos rurales. 124
7.2 ADECUACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA CALIDAD AMBIENTAL DE LAS UNIDADES AMBIENTALES 125
7.3 VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS 125
7.4 MEDIDAS CORRECTORAS O PROTECTORAS Y RECOMENDACIONES 126
8 LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA 128
9 LA PERSPECTIVA DE GÉNERO 128
9.1 CONTEXTO Y URBANISMO 128
9.2 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN 129
9.2.1 El Transporte 129
9.2.2 Espacio público y seguridad 129
9.2.3 La Vivienda 129
9.2.4 La actividad económica 129
9.2.5 Equipamientos, comercio y ocio 130
9.3 LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PGOU DE ALMENSILLA 130
I-E. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN 132
1. PROGRAMACIÓN Y ORDEN DE PRIORIDADES 132
1.1 LA PROGRAMACIÓN Y SU SEGUIMIENTO 132
1.2 ORDEN DE PRIORIDADES 132
1.3 DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO 133
1.4 DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE 133
1.5 DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE 133
2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN 133
2.1 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS 133
2.2 LAS ÁREAS DE REPARTO EN LA LOUA 134
2.3 EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 135
2.4 LAS ÁREAS DE REPARTO 136
2.5 EXCESOS Y DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO 137
2.6 GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES NO INCLUIDOS EN ÁREAS DE REPARTO 138
2.7 GESTIÓN DEL PGOU Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN 138
I-F. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 140
1. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO 140
1.1 INTRODUCCIÓN 140
1.1.1 Los agentes inversores 141
1.1.2 El estudio económico y financiero y el Programa de Actuación 141
1.1.3 Condicionantes legales, políticos y económicos 141
1.2 METODOLOGÍA DE TRABAJO 141
1.3 ESTUDIO DE LA HACIENDA MUNICIPAL 142
1.3.1 Análisis de los presupuestos anuales 142
1.3.2 Actualización de los valores en euros corrientes de cada año a euros año 2018. 143
1.3.3 Composición del presupuesto. 143
1.3.4. Evolución y análisis presupuestarios. 145
1.4 PROYECCION DE LA EVOLUCIÓN DE LA HACIENDA MUNICIPAL 147
1.5 EVALUACIÓN DE COSTES DE LAS ACTUACIONES DEL PGOU. 150
1.5.1 Criterios de valoración e imputación de costes de los sistemas 150
1.5.3 Resumen general de costes y agentes responsables 151
1.5.4 Viabilidad económica y financiera 152
2. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS 153
2.1 INTRODUCCIÓN 153
2.2 LOS INGRESOS PREVISIBLES 153
2.2.1 Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana (IBI) 153
2.2.2 Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) 153
2.2.3 Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) 154
2.2.4 Impuesto de vehículos de tracción mecánica 154
2.2.5 Impuesto de actividades económicas 154
2.2.6 Tasas y otros tributos 154
2.2.7 Transferencias corrientes 154
2.2.8 Ingresos patrimoniales 154
2.2.9 Evaluación del aumento patrimonial 154
2.2.10 Resumen total de ingresos 155
2.3 LOS GASTOS PREVISIBLES 155
2.3.1 Gastos corrientes por la nueva ordenación urbanística 155
2.3.2 Gastos de inversión 155
2.2.3 Resumen total de gastos 156
2.4 CONCLUSIONES 156
I-G. MARCO PARTICIPATIVO 158
1. INFORMES SECTORIALES EMITIDOS EN LA TRAMITACIÓN ANTERIOR CON RELEVANCIA PARA LA NUEVA ORDENACIÓN 158
1.1 INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR 158
1.2 INFORME DE ALJARAFESA 158
1.3 INFORME DE CARRETERAS (DIPUTACIÓN DE SEVILLA) 158
1.4 INFORME DE CARRETERAS (MINISTERIO DE FOMENTO) 158
1.5 INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE 159
1.6 INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA 159
1.7 INFORME DE LA MANCOMUNIDAD GESTIÓN R.S.U. GUADALQUIVIR 159
1.8 INFORME DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES 159
1.9 INFORME DE SEVILLANA-ENDESA 159
1.10 INFORME MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO 159

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 6/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 7/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2. EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL PGOU. INFORME DE SUGERENCIAS 159
2.1. INTRODUCCIÓN 159
2.2. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA 159
2.3. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS SUGERENCIAS 160

3. INFORMES SECTORIALES PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU 161
3.1. INFORME PREVIO A APROBACIÓN INICIAL. CULTURA. 161
3.2. INFORME PREVIO A APROBACIÓN INICIAL. CARRETERAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. 161
3.3. INFORME PREVIO A APROBACIÓN INICIAL. CARRETERAS DEL ESTADO. 161
3.4. INFORME PREVIO A APROBACIÓN INICIAL. CARRETERAS DEL ESTADO (RUIDO). 161

4. EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. INFORME DE ALEGACIONES 162
4.1. INTRODUCCIÓN 162
4.2. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA 162
4.3. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS ALEGACIONES 162

5. INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU 174
5.1. INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL 174
5.2. CARRETERAS DEL ESTADO 175
5.3. CARRETERAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA 175
5.4. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR 176
5.5. HIDROCARBUROS 176
5.6. SECTOR ELÉCTRICO 176
5.7. TELECOMUNICACIONES 176
5.8. INTEGRACIÓN SOCIAL DE LOS DISCAPACITADOS (ESTATAL) 177
5.9. MEMORIA HISTÓRICA 177
5.10. CULTURA 177
5.11. SALUD PÚBLICA 177
5.12. AGUAS 177
5.13. RESIDUOS 177
5.14. DEPORTE 177
5.15. EDUCACIÓN 177
5.16. COMERCIO 178
5.17. VIVIENDA 178
5.18. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS 178
5.19. MOVILIDAD 178
5.20. AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO 178
5.21. CARRETERAS DIPUTACIÓN DE SEVILLA 178
5.22. RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA 178
5.23. EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES 178
5.24. ALJARAFESA 178

ANEXO 1-RESUMEN. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN 180

1. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y USOS GLOBALES 180

2. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES 181
2.1 LOS SISTEMAS GENERALES 181
2.1.1 Sistemas Generales Viarios (SGV) 181
2.1.2 Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) 181
2.1.3 Sistemas Generales de Equipamientos (SGEQ) 181
2.2 LOS SISTEMAS LOCALES 182
2.1.1 Sistemas Locales de Espacios Libres 182
2.1.2 Sistemas Locales de Equipamientos 182

3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 183
3.1 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 183
3.2 ÁMBITOS DE REPARTO O GESTIÓN 184

ANEXO 2-ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUZo-1 185

1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA 185
1.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS 185
1.2 DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS 186
1.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA 187
1.4 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PGOU 193
1.5 ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE 193

2. INFRAESTRUCTURAS 195
2.1 RED DE SANEAMIENTO 195
2.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS 196
2.3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA 197
2.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO 199
2.5 RED DE TELECOMUNICACIONES 200

3. MEMORIA ECONÓMICA 201

4. MEMORIA DE GESTIÓN 201

5. NORMATIVA URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA 202
A) ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS GENERALES EN EL SECTOR SUZO-1 202
B) ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS A LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN EN HILERA" (EH) EN EL SECTOR SUZO-1 202
C) ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS A LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA ABIERTA" (PA) EN EL SECTOR SUZO-1 203
D) ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS A LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS EN EL SECTOR SUZO-1 203

ANEXO 3-RESUMEN EJECUTIVO 204

0. INTRODUCCIÓN 204
0.1 INICIATIVA 204
0.2 EQUIPO REDACTOR 204
0.3 TRAMITACIÓN 204

1. OBJETO 205

2. DIAGNÓSTICO 205

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 7/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
8/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2.1 ALMENSILLA EN EL TERRITORIO 205
2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE 206
2.3 INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL 206
2.3.1 POTA y POTAUS 206
2.3.2 Vías Pecuarias 206
2.3.3 SE-40 207
2.4 POBLACIÓN 207
2.5 VIVIENDA 207
2.6 DOTACIONES 207
2.7 MOVILIDAD 208
2.8 INFRAESTRUCTURAS 208
2.9 PATRIMONIO 208

3. ORDENACIÓN 208
3.1 LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL 208
3.2 LA ORDENACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS URBANOS 208
3.2.1 Clasificación del suelo y Modelo de crecimiento 208
3.2.2 Dimensión del crecimiento propuesto 209
3.2.3 Sistemas generales: nuevos viarios 209
3.2.4 Sistemas generales: espacios libres 210
3.2.5 Sistemas generales: equipamientos 211
3.2.6 Usos globales 211
3.2.7 Vivienda protegida 211
3.3 LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE 211
3.3.1 Clasificación 211
3.3.2 Usos globales 211
3.3.3 Zonas de ordenanza 211
3.4 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 212

4. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE 213
4.1 ÁMBITOS PROVENIENTES DEL PGOU VIGENTE 213
4.2 ÁMBITOS QUE SE INCORPORAN AL DESARROLLO URBANÍSTICO 213

ANEXO 4-VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD 215

0. ALCANCE DEL DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO 215
0.1 LA VALORACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD 215
0.2 IDENTIFICACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PROMOTORA DEL PGOU 216
0.3 EQUIPO REDACTOR 216

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN 216
1.1 OBJETO DE LA PROPUESTA: EL NUEVO PLAN 216
1.2 FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN 216
1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES 217
1.4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA DEL PLAN 217

2. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO 219
2.1 LOS USOS DEL SUELO 220
2.2 UNIDADES HOMOGÉNEAS PARA LA INTERPRETACIÓN DEL ENTORNO 220
2.3 LAS CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS 227

3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS 233
3.1 AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES EXISTENTES 233
3.1.1 Afecciones sobre la Atmósfera. 233
3.1.2 Impactos sobre el Sistema Hidrogeológico. 234
3.1.3 Impacto sobre el Suelo 234
3.1.4 Impactos sobre la Vegetación 234
3.1.5 Impactos sobre la Fauna 235
3.1.6 Impactos sobre el Paisaje y la Conectividad Ecológica 235
3.1.7 Impactos sobre la Sociedad 235
3.1.8 Impactos sobre el Mercado de Trabajo y los Sectores Económicos 235
3.2 LOS POTENCIALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD PROVOCADOS POR EL PLAN 236
3.2.1 Identificación de los determinantes de la salud 236
3.2.2 Identificación de impactos en la salud 236
3.2.3 Análisis de los potenciales impactos en la Salud 237

4. MEDIDAS CORRECTORAS O PALIATIVAS SOBRE LOS IMPACTOS EN SALUD 243
4.1 MEDIDAS GENERALES DE PREVENCIÓN DE IMPACTOS EN SALUD EN PLANEAMIENTO 243
4.2MEDIDAS ESPECÍFICAS SOBRE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS 243

5. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN 244

6. DOCUMENTO DE SÍNTESIS 245
6.1 OBJETO DE LA PROPUESTA 245
6.2 PRINCIPALES IMPACTOS Y MEDIDAS 246
6.3 VALORACIÓN SOBRE SOSTENIBILIDAD DEL PLAN 247

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 8/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 9/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

I-A. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Este primer documento de la memoria explicita las razones fundamentales que justifican la necesidad y conveniencia de la formulación de este nuevo planeamiento urbanístico general para Almensilla. Incluye una breve reseña del proceso y metodología de redacción del documento y establece las bases conceptuales sobre las que se plantea el Plan General.

1. INTRODUCCIÓN

1.1 INICIATIVA

El Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla se redacta a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Almensilla, tras una fase previa cuyos trabajos de elaboración se iniciaron en marzo de 2001. En enero de 2010, el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla contrata a la sociedad proyectista Ramal Arquitectos SLP, la culminación de los trabajos de redacción del PGOU. El consistorio pretende, con esta actuación, estructurar de una manera coherente y coordinada el crecimiento del núcleo urbano de Almensilla, a la vez que adaptarse de manera íntegra a la nueva normativa y legislación vigente en materia urbanística, territorial y sectorial.

1.2 EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor ha estado formado por:

Dirección y redacción:	Álvaro Cárdenas Fernández. Arquitecto Manuel Castro Juncá. Arquitecto Rafael Carmona Ramos. Arquitecto
Elaboración y delineación:	Verónica Fraile Torres. Arquitecto Técnico. Javier Muñoz Ruiz. Delineante Pedro Montero Cotán. Arquitecto Alicia López León. Administrativa
Asesor ambiental:	Damián Macías Rodríguez. Geógrafo
Información urbanística:	Análisis del Territorio SL
Estudio de Inundabilidad	Alfonso Juan Fernández Casas. Ingeniero Agrónomo
Estudio de Movilidad	Julio Pérez Sánchez. Ingeniero de Caminos
Estudio Acústico	Neus Pérez Gimeno. Ingeniera Acústica

1.3 TRAMITACIÓN

Se relaciona a continuación los distintos hitos de tramitación desde Junio de 2017.

02-06-17	Entrega del Documento de Avance de PGOU y Documento Inicial Estratégico
26-07-17	Acuerdo municipal de Exposición Pública del Avance PGOU
20-09-17	Publicación BOP Acuerdo Avance PGOU
17-11-17	Informe de Sugerencias al Avance PGOU
14-02-18	Solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria
06-05-18	Informe previo a Aprobación Inicial. Cultura.
08-10-18	Informe previo a Aprobación Inicial. Carreteras del Estado.
22-11-18	Informe previo a Aprobación Inicial. Carreteras del Estado (ruido).
30-04-19	Documento de Alcance para Evaluación Ambiental Estratégica
18-09-19	Aprobación Inicial en Pleno del PGOU y el Estudio Ambiental Estratégico
09-11-19	Publicación BOP Acuerdo Aprobación Inicial PGOU y EAE
23-01-20	Informe de Hidrocarburos (estatal)
24-01-20	Informe de Patrimonio (estatal)
05-02-20	Informe de Energía Eléctrica (estatal)

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 9/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
10/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

18-02-20	Informe de Deporte (autonómico)
20-02-20	Informe de Turismo (autonómico)
25-02-20	Informe de Telecomunicaciones (estatal)
08-04-20	Informe de Comercio (autonómico)
14-04-20	Informe de Aguas (autonómico)
16-06-20	Informe de Vivienda (autonómico)
01-07-20	Informe de Incidencia Territorial (autonómico)
03-07-20	Informe de Espacios Protegidos (autonómico)
07-07-20	Informe de Cultura (autonómico)
10-07-20	Informe de Carreteras (autonómico)
21-08-20	Informe de Endesa (E-distribución)
22-03-21	Informe de Patrimonio (autonómico)
30-03-21	Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
31-03-21	Valoración de Impacto en la Salud (autonómico)
05-04-21	Informe de Memoria Democrática (autonómico)
07-04-21	Informe de Carreteras (estatal)
16-04-21	Informe de Educación (autonómico)
04-06-21	Informe de Gestión de Residuos
27-09-21	Informe complementario de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
23-03-22	Informe de Movilidad (autonómico)
08-04-22	Informe de Carreteras (Diputación)
29-06-22	Informe de Aljarafesa

2. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL PLAN GENERAL

2.1 ASPECTOS GENERALES

Tres son los soportes que justifican que la corporación municipal acometa la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla. La carencia de suelo residencial, aún en la coyuntura actual, Almensilla no cuenta con una bolsa importante de viviendas vacías como sucede en la mayor parte de la corona metropolitana de Sevilla; la ausencia de una estructura general y orgánica clara en el municipio; y, por último, la necesidad de adaptación a los criterios formulados en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) y, especialmente, el desarrollo de las Áreas de Oportunidad contenidas en dicho documento.

Las previsiones de crecimiento planteadas en las Normas Subsidiarias que preceden al presente PGOU, con la excepción de algún sector no desarrollado, se materializaron con rapidez, de manera que la capacidad para incorporar suelos al proceso urbanizador quedó pronto agotada, utilizándose mecanismos alternativos para la promoción fundamentalmente de vivienda de protección pública, a través de sucesivas modificaciones parciales de las Normas Subsidiarias de 1993. Por otra parte, a corto-medio plazo Almensilla contará con aspectos sobrevenidos que incrementarán la necesidad potencial de suelos residenciales, tales como la ejecución de la ronda metropolitana SE-40 o el desarrollo urbanístico de una importante superficie prevista en el POTAUS (Área de Oportunidad E-5) para la ejecución de un Parque Empresarial con acceso directo desde la citada ronda.

2.2 FUNDAMENTOS DEL PGOU

La actividad urbanística es una función pública desarrollada en el marco de la ordenación del territorio, que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y la edificación. Para el desarrollo de esta actividad, la administración municipal, el Ayuntamiento de Almensilla, es la competente para la formulación del presente Plan General, que ampare la citada actividad.

El Plan General se redacta al amparo de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), si bien durante su tramitación ha entrado en vigor una nueva legislación de ordenación urbanística y territorial, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

No obstante lo anterior, la Disposición Transitoria Tercera LISTA permite continuar la tramitación del presente instrumento conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos en la LOUA, al haberse iniciado la tramitación del PGOU previamente a su entrada en vigor.

El artículo 3 LOUA establece los fines de la actividad urbanística, que el presente PGOU hace objetivos generales propios:

a. Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b. Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c. Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta ley (LOUA) y, en su virtud, por la ordenación urbanística.

d. Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e. Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 10/248

f. Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

g. Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

h. Integrar el principio, reconocido en el artículo 14 de la Constitución Española y en el artículo 14 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en la planificación de la actividad urbanística.

Por todo lo anterior, el presente documento y con carácter general:

a. Opta por modelos y soluciones de ordenación que mejor aseguren la adecuada integración de Almensilla en la ordenación del territorio, implicándose en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento territorial de ámbito subregional en el que se enmarca.

b. Establece como objetivo la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, la adecuada conservación, protección y mejora del centro tradicional, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la mejora sustancial de toda la estructura urbana, la funcionalidad, economía y eficacia de las infraestructuras urbanas y la preservación de aquellas zonas de suelo en los que concurra alguna circunstancia que aconseje su protección.

c. Atiende a las demandas existentes de vivienda social.

d. Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos.

e. Propicia la mejora del sistema viario, y su articulación con los espacios libres, como eje primordial y absolutamente necesario para el desarrollo del municipio.

2.3 AGOTAMIENTO DE LA CAPACIDAD OPERATIVA DEL PGOU VIGENTE

Del análisis del PGOU vigente, constituido por las Normas Subsidiarias de 1993 adaptadas a la LOUA en 2009, y de su capacidad potencial, se concluye que la cantidad de solares o vacíos urbanos susceptibles de completar su urbanización para transformarse en tales es de menos del 10 % de las viviendas existentes, lo que no es un nivel de oferta suficiente para las necesidades previsibles en la próxima década. Una oferta demasiado baja, además puede provocar en el futuro distorsiones al alza de los precios, altamente inconvenientes para las condiciones socioeconómicas de la mayor parte de la población.

Al iniciarse el proceso de redacción del presente Plan, la capacidad del suelo urbanizado había alcanzado aproximadamente el 90 % de la total prevista en las NNSS de 1993 (sin tener en cuenta el particular caso del sector F). Este es un índice demasiado elevado, que se ha ido paliando en el tiempo con sucesivas modificaciones parciales de las NNSS para generar nuevos suelos residenciales que, a su vez, y a día de hoy, ya se han transformado íntegramente.

Por lo tanto, la puesta en valor de una cantidad de suelo suficiente genera una competitividad en la iniciativa particular, además de poner a la administración municipal en condiciones de participar e influir positivamente en el mercado inmobiliario.

Además del desarrollo de nuevos suelos, la integración de estos en la dinámica municipal obliga al reestudio de la estructura general y a tomar en consideración aspectos que no se tratarían a través de un crecimiento incontrolado mediante sucesivas modificaciones parciales del planeamiento general, dado que el agotamiento de la vivienda, en teoría, y aquí, en Almensilla sin lugar a dudas, produce el agotamiento estructural o cualitativo del modelo vigente.

2.4 ADECUACIÓN A LOS NUEVOS MARCOS NORMATIVOS

Durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias de Almensilla, adaptadas a la LOUA en 2009 y, por tanto, pasándose a denominar desde entonces Plan General de Ordenación Urbanística, se han producido importantes cambios normativos a nivel estatal y autonómico, tanto de legislación sectorial con incidencia en el planeamiento, como en la legislación propiamente urbanística, que hacen que se resienta la vigencia de la operatividad de un instrumento de planeamiento general como el que nos ocupa.

2.4.1 La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

Las Normas Subsidiarias de 1993, se formularon y empezaron a gestionar basadas en el régimen del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos de desarrollo, aunque el resto de modificaciones elaboradas desde su aprobación lo hicieron en aplicación del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992. Sin insistir en todo el recorrido de la legislación urbanística en estos últimos años, es lógico pensar, que una vez redactada y aprobada una legislación urbanística específica de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de urbanismo, el principal documento de planeamiento del municipio se adapte íntegramente a estas nuevas determinaciones y en este caso se proceda a la redacción de un nuevo documento que ampare dentro del nuevo marco legislativo la actividad urbanística municipal, yendo mucho más allá de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias que se llevó a cabo en 2009.

2.4.2 Las Innovaciones en legislación con incidencia en el planeamiento

En el ámbito de la legislación sectorial hay que destacar a nivel autonómico, la inclusión de este documento entre las actuaciones sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental por determinación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, luego ratificada por la Ley 7/2007 de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía y sus posteriores modificaciones. Esta cuestión implica la incorporación a este instrumento de planeamiento para su tramitación conjunta del correspondiente Estudio Ambiental Estratégico.

También a nivel autonómico sectorial, hay que destacar el nuevo marco normativo en materia de conservación de espacios naturales (Ley 2/1989 y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla), la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía (y su Reglamento aprobado por Decreto 208/1997), el Decreto155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación propia de patrimonio histórico de Andalucía (Ley 14/2007 y Decreto 19/1995) y, finalmente, la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

En cuanto a novedades de legislación estatal con incidencia sectorial hay que destacar la legislación de carreteras (Ley 37/2015), transportes terrestres (Ley 16/1987 y su reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990), vías pecuarias (Ley 3/1995), patrimonio natural y biodiversidad (Ley 42/2007, y Real Decreto 1997/1995), sector eléctrico (Ley 24/2013), telecomunicaciones (Ley 9/2014) y aguas residuales urbanas (Real Decreto-Ley 11/1995 y Real Decreto 509/1996).

Todos estos cambios normativos, en especial los de la legislación urbanística y condicionantes medioambientales, sin duda configuran un panorama en el que cualquier planeamiento general con más de diez años de vigencia quede obsoleto y, por simple adecuación normativa, hace recomendable acometer su Revisión, siendo sin duda éste el caso de Almensilla.

2.4.3 Planes de Ordenación Territorial. POTA y POTAUS

En el documento I-B se estudiará ampliamente la influencia sobre Almensilla del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), así como del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), incidiéndose aquí, únicamente, sobre la vital importancia que ambos documentos tendrán sobre las determinaciones y ordenación estructural del presente PGOU, dado el rango de ordenación superior que ambos poseen sobre el Plan General de Almensilla. Tal es así, que la entrada en vigor del POTA y, particularmente, de sus limitaciones al crecimiento urbano, cercenó la tramitación iniciada del nuevo PGOU, debiendo hoy acometerse un nuevo documento que se ajuste a los criterios de los planeamientos de ordenación territorial vigentes.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 11/248
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 11/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 12/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Al objeto de producir la necesaria adaptación de los instrumentos generales municipales al planeamiento autonómico territorial, el artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, estableció la obligatoriedad de dicha adaptación en el plazo máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del planeamiento, limitándose la tramitación de planes de desarrollo para los municipios en los que no se produzca esta adaptación.

El POTA es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. La finalidad general del POTA es definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales, y diseñar una estrategia territorial andaluza global.

El POTA defiende una concepción integral del territorio, comprendiendo desde el suelo y el paisaje, hasta la cultura, economía y política. Esta es la razón por la que el POTA coordina todas las políticas sectoriales con incidencia en el territorio, para aportar coherencia a los espacios que conforman la identidad de Andalucía. En este sentido, el planeamiento urbanístico de Almensilla, queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones del POTA.

Por otra parte, el área metropolitana de Sevilla ha alcanzado un nivel de madurez en su integración funcional que le ha llevado a constituir hoy un sistema unitario de trabajo, movilidad, vivienda y servicios. Más allá de las divisiones administrativas, la ciudadanía vive en un territorio que se usa y percibe sin distinción de límites municipales. Esta vinculación alcanza ya no sólo a Sevilla y los núcleos limítrofes, sino que se extienden por 46 municipios, que conforman la primera y segunda corona metropolitana, en los que residen más de 1.400.000 habitantes, entre los que se encuentra Almensilla.

Ante este panorama, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla se concibe como una estrategia de futuro, cuya finalidad es, fundamentalmente, servir para el desarrollo territorial de su ámbito, mediante una ordenación que racionalice las estructuras y las relaciones metropolitanas, mejore la calidad de vida de la población, favorezca el desenvolvimiento de las actividades productivas y respete los recursos naturales y los valores patrimoniales y paisajísticos.

La ordenación del POTAUS establece en el Sistema de Asentamientos la integración del área de Sevilla en las redes urbanas como un Centro Regional de Primer Nivel, reforzando las infraestructuras para la conexión exterior y generando espacios productivos y funcionales decisionales en sectores económicos estratégicos: industria agroalimentaria, aeronáutica, energías renovables, turismo y ocio, nuevas tecnologías, etc., aspectos todos ellos a tener en cuenta en la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla.

3. ANTECEDENTES

Los trabajos de redacción del nuevo PGOU de Almensilla se iniciaron en marzo de 2001, corriendo a cargo su elaboración a un equipo dirigido por el arquitecto D. José Manuel Meléndez Rodríguez. A este equipo corresponde una serie de documentos aprobados y tramitados por el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla entre los años 2002 y 2006, pero que no pudieron culminarse con su Aprobación Definitiva, principalmente, por las limitaciones derivadas de la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En febrero de 2010, el Ayuntamiento de Almensilla contrata a un nuevo equipo redactor, RAMAL ARQUITECTOS, la finalización de los trabajos de redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística del municipio, acometiéndose dicha tarea con la premisa del cumplimiento de las determinaciones y limitaciones fijadas por la planificación territorial sobrevenida. La difícil coyuntura económica paraliza los trabajos de redacción del PGOU, que se reactivan en junio de 2017 con la tramitación de un nuevo AVANCE.

A pesar de este cambio en el equipo redactor de los trabajos, existen contenidos de los documentos originales tramitados que formarán parte sustancial del presente PGOU, particularmente en lo que al análisis, información y diagnóstico municipal se refiere. En este sentido, se respetarán casi en su integridad los planos de información y la memoria de información y diagnóstico previos, si bien su presentación y grafismo se acomodarán al del nuevo documento, y se incorporarán los cambios puntuales que, por su naturaleza o importancia, el nuevo equipo redactor considera oportunos.

4. CONTENIDO SUSTANCIAL Y FORMAL. DETERMINACIONES

4.1 DETERMINACIONES

Las determinaciones que contiene el presente Plan General son las recogidas en el artículo 10 LOUA que, de modo resumido, dicta:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

- *a. La clasificación de la totalidad del suelo (…)*
- *b. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial (…)*
- *c. Los sistemas generales (…)*
- *d. Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, y niveles de densidad (…)*
- *e. Para el suelo urbanizable no sectorizado, (…): los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores (…) y los criterios de disposición de los sistemas generales (…)*
- *f. Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.*
- *g. Definición de los ámbitos que daban ser objeto de protección en los centros históricos (…)*
- *h. Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos (…) más relevantes (…)*

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

- *a. En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación determinará los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin planeamiento de desarrollo.*
- *b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.*
- *c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.*
- *d. La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural (…) y al suelo urbanizable no sectorizado.*
- *e. Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no hayan de tener el carácter de estructural.*
- *f. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.*
- *g. La media dotacional en las distintas zonas del suelo urbano.*

4.2 CONTENIDO FORMAL DEL PLAN GENERAL

La documentación sustantiva del PGOU queda recogida en el artículo 19 LOUA, estableciéndose el siguiente contenido mínimo:

a. Memoria que incluya los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso.

b. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 12/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
13/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

c. Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones de la ordenación.

d. Normas Urbanísticas de la ordenación y, en su caso, la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

Cabe hacer mención, en este punto, a la intervención del equipo redactor original del PGOU Almensilla, al que ya se ha citado en el apartado de antecedentes, y cuyos planos y memoria de información se incorporan al documento definitivo prácticamente en su integridad.

El presente PGOU, atendiendo al contenido mínimo legal exigible, así como al pliego de Prescripciones Técnicas aprobado por Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 3 de diciembre de 2003 para elaboración de Planes Generales de Ordenación Urbanística en municipios de relevancia territorial, consta de los siguientes documentos:

TOMO I – **Memoria**. La memoria general es el documento escrito que define los objetivos generales del Plan General, las conclusiones de la información urbanística elaborada, la justificación del modelo territorial elegido y las características del proyecto de futuro, así como aquellos aspectos parciales que, por su relevancia en el conjunto del Plan General, merecen destacarse de modo preferente. De igual forma, describirá los instrumentos de normativa, gestión, programación y financiación que el PGOU proponga para la consecución de los objetivos planteados, así como las medidas o actuaciones desarrolladas para el fomento de la participación ciudadana, analizándose los resultados de éstas y de los procesos reglados de información pública del mismo. La Memoria se compone de los siguientes documentos:

Documento I-A Introducción, Criterios y Objetivos Generales

Documento I-B Memoria de Información Urbanística y Ambiental.

Documento I-C Diagnóstico.

Documento I-D Memoria de Ordenación.

Documento I-E Programación y Gestión

Documento I-F Estudio Económico y Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica

Documento I-G Marco Participativo

ANEXO I Cuantificación de las determinaciones del Plan

ANEXO II Ordenación detallada del Suelo Urbanizable Ordenado SUZ-o1

ANEXO III Resumen ejecutivo del Plan

TOMO II - **Normas urbanísticas**. Se trata del documento básico para conocer la regulación normativa de cada una de las clases y categorías de suelo que se definen en los planos de ordenación, respondiendo a las determinaciones y criterios establecidos en la LOUA. El articulado de las Normas Urbanísticas recoge un denominador que indica la pertenencia de sus determinaciones a la ordenación estructural, a la ordenación pormenorizada o, si bien constituyen ordenanzas municipales de urbanización o edificación. El documento se complementa con los siguientes anexos:

Anexo 1 - Fichas de ámbitos de Planeamiento de desarrollo y/o gestión.
Anexo 2 - Catálogo

TOMO III - **Planos de Información**. Su alcance complementa a la síntesis de la información urbanística desarrollada, referida básicamente a las condiciones geográficas y socioeconómicas, a las previsiones y requerimientos derivados de las políticas sectoriales que condicionan el territorio municipal, así como al grado de ejecución del planeamiento urbanístico vigente en el municipio y las previsiones de los planes territoriales con incidencia en Almensilla.

TOMO IV - **Planos de ordenación**. Consistente en la representación gráfica de las determinaciones del PGOU, divididas en una serie relativa a las determinaciones de la Ordenación Estructural, y otra que contiene la Ordenación Completa constitutiva de las determinaciones de la Ordenación Estructural y de la Ordenación Pormenorizada.

TOMO V - **Estudios complementarios**. Finalmente, el PGOU incorpora una relación de estudios complementarios que, si bien no son parte sustancial del documento de Plan General, se anexan al mismo por tratarse de documentos exigidos por la legislación sectorial vigente. Estos textos, en general, tienen una tramitación distinta e independiente a la del PGOU, y se incluyen en éste a título complementario y justificativo de muchas de las determinaciones del Plan. Como estudios complementarios se incluyen:

a. Estudio Ambiental Estratégico
b. Estudio de Inundabilidad
c. Estudio de Movilidad
d. Estudio Acústico

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES. ALTERNATIVAS

El diagnóstico urbanístico ambiental que recoge el presente documento, así como el ya largo recorrido efectuado con los documentos de planeamiento general inicialmente tramitados con anterioridad, inciden sobremanera en la conveniencia y oportunidad de acometer la elaboración de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística para Almensilla. Se recogen, a continuación, los objetivos básicos definidos por la administración municipal, con qué criterios se pretenden alcanzar y cuáles han sido las alternativas planteadas.

Cabe recordar, que en el proceso de formación de los documentos del PGOU tramitados con anterioridad hasta su Aprobación Provisional, se han abierto diversos periodos de información pública, en los que han participado los distintos organismos sectoriales con intereses o competencias en el territorio de Almensilla, así como los ciudadanos, bien individualmente o a través de distintas asociaciones, mediante sugerencias y alegaciones.

Todos los aspectos tratados en estos periodos de información pública han sido considerados, valorados y tenidos en cuenta en la elaboración del presente documento, si bien no se incluyen en éste por referirse todos ellos a documentos de un Plan cuya tramitación se ha interrumpido y cuya elaboración se retrotrae a una nueva Aprobación Inicial tras un nuevo Avance. Con ésta se abrirá un periodo de información pública, donde todos los organismos sectoriales con intereses públicos en el municipio, así como todos los ciudadanos, volverán a tener voz para, entre todos, formalizar el futuro crecimiento urbanístico de Almensilla.

5.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL TERRITORIO MUNICIPAL

5.1.1 Reordenación estructural del territorio

Se trata del principal objetivo adoptado por el Ayuntamiento de Almensilla. De manera conceptual, Almensilla se desarrolla a partir de tres sistemas principales de articulación territorial; las infraestructuras de comunicación, el sistema medioambiental y las infraestructuras territoriales.

El sistema viario se encuentra muy condicionado por la reciente ejecución de los tramos de la ronda metropolitana SE-40 que confluyen en Almensilla, como elemento estructural de primer orden y, en segundo lugar, por las vías de acceso al municipio desde Coria del Río y Bollullos (A-8052) y desde Mairena del Aljarafe y San Juan de Aznalfarache (A-8054).

El trazado de la SE-40 atraviesa el término municipal de norte a sur, fraccionándolo en dos mitades que, de no contar con el diseño de un nudo de acceso al municipio a la altura de la A-8054, habrían resultado inconexas, distorsionando el crecimiento y la planificación urbanística. En cualquier caso, se trata de una barrera de tal impacto que, al menos en este Plan, no se prevén nuevos crecimientos inmediatos al este de su trazado.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 13/248

El sistema medioambiental está caracterizado por dos cuencas o cursos de agua que, con dirección norte-sur condicionan la topografía y, consecuentemente, el crecimiento urbano.

Al este del término municipal se encuentra la cuenca del arroyo Riopudio, que constituye, junto a la Cañada Real de las Islas, un interesante sistema ambiental de primer orden. Limita con la parcelación de Santa Iglesia (Sector F del PGOU vigente) y fija asimismo el límite del término. El arroyo recoge en esta cota un importante caudal de aguas pluviales procedentes de la meseta del Aljarafe, si bien los estudios de Inundabilidad realizados no presentan importantes riesgos para los periodos de retorno reglamentariamente establecidos.

Por el centro del municipio se encuentra el arroyo Cañada Fría, acuífero que atraviesa el actual casco urbano y que pasará de ser un elemento limitativo y condicionante a un verdadero eje estructurador de los nuevos crecimientos proyectados.

Especial mención en este sistema se debe hacer de las cuatro vías pecuarias que atraviesan el término municipal, esto es, la colada de Palomares, la Cañada Real de las Islas, la vereda de Cañada Fría y el cordel de Triana a Villamanrique. El estudio, análisis y, en su caso, adaptación de los trazados de las mismas caracterizarán el modelado del nuevo sistema medioambiental de Almensilla.

Las infraestructuras territoriales constituyen el último sistema de articulación territorial, estableciendo el Plan nuevos elementos y trazados en función de las necesidades que los nuevos crecimientos generen.

Respecto a las propuestas anteriores, y dada las limitaciones normativas derivadas de la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), el presente PGOU parte de una pequeña ampliación de la ocupación del territorio en cumplimiento de dichos límites. Sin embargo, es la propia planificación territorial, a través del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), la que encomienda al municipio de Almensilla la previsión de una macro-área industrial-empresarial denominada E-5 "Parque Empresarial del Aljarafe", y de otra residencial, de menor tamaño que no han de acogerse a las limitaciones anteriores.

Ambas superficies, denominadas Áreas de Oportunidad por el planeamiento territorial, provocan finalmente una ocupación del territorio mucho mayor de la inicialmente prevista en los objetivos municipales, pero quedándose muy lejos del documento tramitado con anterioridad, tanto en superficie como conceptualmente, ya que la inmensa mayoría de los terrenos que se incorporan al proceso urbanizador en este PGOU lo harán para recoger actividades productivas de carácter metropolitano, generadoras de empleo y riqueza, y no como suelos residenciales con fines especulativos o de segundas residencias.

5.1.2 La preservación del medio natural

Desde el planeamiento general se establecen diversos objetivos que proponen la intervención activa en el fomento y protección del medio natural. En primer lugar, la regeneración del espacio libre a lo largo del arroyo Riopudio para, además de cumplir su función como cuenca hidrológica, se adecúe para espacios recreativos y se regenere la vegetación típica de ribera.

Asimismo, se pretenden tomar medidas de regeneración y de protección de la cuenca del arroyo Cañada Fría para la recuperación de su vegetación de ribera, y el aprovechamiento de su ubicación medular en el término municipal atravesando incluso el casco urbano, para insertarlo en una red encadenada de espacios libres públicos que transforme la percepción residual actual del arroyo en una nueva visión de un elemento natural incorporado al paisaje y diseño urbanos.

En tercer lugar, se plantea la eliminación de los vertidos incontrolados al norte de la zona deportiva de la calle Prado, apoyando esta actuación mediante el diseño de una gran manzana equipamental, con la inclusión del actual campo de futbol y de una importante superficie de sistema general de espacios libres, que dotarán a este espacio de fachada visible por sus cuatro lados, obligando a su tratamiento y cualificación acorde al destino establecido para el mismo, en lugar del carácter absolutamente residual que posee en la actualidad.

Por último, el deslinde y puesta en valor de las vías pecuarias, así como la adecuación de senderos y caminos rurales, garantizará un sistema de espacios naturales para mejora de la estructura territorial y fomento del ocio.

5.1.3 La integración de las afecciones y protecciones sectoriales superpuestas

Se establece el objetivo de integrar en el PGOU las determinaciones básicas de las legislaciones y reglamentaciones sectoriales con incidencia en el municipio, identificando claramente los elementos objeto de afección o protección, de forma que el planeamiento municipal se convierta en un instrumento de concreción de todas determinaciones de cualquier índole que afecten a cada punto del territorio. En este sentido, serán especialmente estudiadas las vías pecuarias, los cauces públicos, los acuíferos, las carreteras, las redes infraestructurales de servicios urbanos, etc.

Asimismo, en los casos de ausencia o insuficiencia de regulación de la legislación sectorial, el planeamiento adoptará las medidas adicionales o cautelares oportunas y coherentes en tanto la legislación estatal o autonómica establezca la regulación adecuada.

5.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL ÁMBITO URBANO

5.2.1 Necesidad de crecimiento

Crecimiento residencial: Las expectativas de crecimiento se han visto alteradas sustancialmente en los últimos años con motivo, no solo de la entrada en vigor del POTA y las limitaciones derivadas de su aplicación, sino por el efecto de "estallido" de la burbuja inmobiliaria causante, entre otros motivos, de la crisis económica en nuestro país en la segunda década del siglo XXI. Esta situación, cuyo reflejo se encuentra en la ausencia generalizada de iniciativa pública o privada para la promoción de nuevas viviendas, así como en el estancamiento del mercado de compra-venta de viviendas nuevas o usadas, hace que la principal medida de estudio de las necesidades reales de vivienda en el ámbito temporal de vigencia del nuevo PGOU se centre en la determinación de una demanda real a partir del diagnóstico poblacional y del resultado de una proyección a medio plazo de crecimiento vegetativo más inmigración acorde a los datos existentes y a la coyuntura actual. No obstante, debe ser considerado el efecto semi-exógeno que constituye la implantación de la macro-área empresarial al sur del término municipal que, necesariamente, llevará implícita una necesidad residencial, que el propio POTAUS ha valorado mediante la previsión de un área de oportunidad de mil viviendas adicionales sobre las posibilidades de crecimiento del PGOU.

Crecimiento industrial y terciario: Esta área industrial-empresarial será, precisamente, el principal motor socioeconómico del municipio de Almensilla y su consideración no surge de la necesidad de abastecimiento interno de este tipo de suelo sino de su previsión en el POTAUS. En este sentido, es el propio plan de ordenación del territorio de ámbito subregional, el que determina una necesidad de índole metropolitano, dada la importante transformación de las condiciones de accesibilidad del municipio con la ejecución de la SE-40. El documento prevé una importante superficie especializada en actividades empresariales y de servicios, que debe suponer una mejora sustancial en la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta zona de la Aglomeración Urbana de Sevilla, y que contribuirá a elevar la competitividad de los municipios de su entorno.

5.2.2 Objetivos dotacionales

Del diagnóstico pormenorizado de las dotaciones existentes y las necesarias en toda la trama urbana, se extraen conclusiones importantes que derivan en el establecimiento como objetivo de la creación de una red de equipamientos que resuelva el déficit en unos casos y eleven el nivel de bienestar de la población en otros.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
14/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 14/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado: 15/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

En cuanto a los déficits, se plantea la necesidad de dotar de una zona administrativa adecuada a las dimensiones y necesidades del municipio, incorporándola a una verdadera área de centralidad cualificada para el intercambio social, comercial, etc.

Asimismo, es necesario fomentar las actividades culturales y vecinales, por lo que sería conveniente crear nuevos centros culturales, tales como un conservatorio, ludoteca, centros de asociaciones e, incluso, un teatro público, utilizando para ello los espacios dotacionales preexistentes, así como otros de carácter local o general que se creen en desarrollo del PGOU.

El sistema de espacios libres y zonas verdes se considera deficitario, no tanto por su cuantificación, sino por la falta de ejecución de las que provenían de planeamientos de desarrollo anteriores y que quedaron sin ejecutarse, especialmente el sistema general de espacios libres ubicado al norte del campo de fútbol. Por ello, el plan prevé la obtención de zonas nuevas que se incorporen al sistema existente, la incorporación del arroyo Cañada Fría a esta red de espacios libres, así como el establecimiento de medidas que favorezcan la ejecución de las zonas verdes no culminadas.

Por último, el estudio de equipamientos docentes ante la proyección de población infantil y juvenil debe dar lugar a la existencia de centros suficientes para que los escolares no tengan que "emigrar" a otros municipios para culminar su formación. En este sentido, recientemente se ha ejecutado un centro de educación secundaria en el antiguo sector SR-1 "La Pierna", y se contemplan suelos dotacionales escolares en todos los sectores planificados de carácter residencial.

5.2.3 Establecimiento de un nuevo modelo de crecimiento y ordenación estructural

A partir del análisis del territorio con la definición de los tres subsistemas de articulación efectuado en el apartado 5.1.1 de esta memoria y, en segundo lugar, tras asumir las necesidades de ordenar el crecimiento del suelo urbano a partir de los dictámenes municipales y las previsiones del planeamiento territorial, se opta por decidir sobre los espacios construidos (construibles) y los espacios para la movilidad, con los siguientes parámetros:

a. Se definen los ejes viarios estructurantes de primer orden a partir de la SE-40 y la "T" formada por la A-8052 y la A-8054. En la zona norte, la estructura se verá completada con la creación de ejes transversales este-oeste, que permitan la conexión de las dos mitades del núcleo de Almensilla bajo parámetros de racionalidad e inmediatez, ya que en la actualidad solo se relacionan a través de la céntrica calle Calvario. La mejora de la accesibilidad al núcleo principal de Almensilla, se habrá de completar con la ejecución de un tramo de viario principal situado al sureste del antiguo sector B de las Normas Subsidiarias, que conectará la rotonda de acceso del nudo de la SE-40, con la rotonda de acceso desde la A-8052 proveniente de Coria del Río. Esta actuación permite el registro sur de todo el núcleo urbano existente que, unido al registro norte descrito, dotará de accesibilidad complementaria de "fuera a dentro", en lugar de la histórica obligación de atravesar el casco antiguo para acceder a cualquier zona residencial del núcleo principal de Almensilla.

b. Por otra parte, el Área de Oportunidad Empresarial habrá de estructurarse a partir de un viario principal norte-sur que nace en el nudo de la SE-40 y termina en el extremo sureste de la carretera A-8052. Este viario articulador se complementará con el eje transversal que supondrá la propia A-8052, y otro eje que discurrirá paralelo al sistema general de espacios libres asociados al arroyo Cañada Fría. Estos ejes fundamentarán el esquema de movilidad del área de oportunidad, si bien el propio planeamiento de desarrollo determinará cuantos ejes secundarios o complementarios sean necesarios para la adecuada funcionalidad de la misma.

c. A nivel de usos, la zona norte deberá configurarse como el único espacio para el crecimiento residencial, tanto endógeno como derivado de las necesidades de vivienda del área empresarial. Por su parte la zona sureste, entre el trazado de la SE-40 y el arroyo Cañada Fría, se reservará para el desarrollo de los usos industriales-terciarios derivados de la ejecución de dicha área.

Esta ordenación básica se irá complementando con otros elementos articuladores de segundo orden que aseguran la integración de las distintas zonas proyectadas, como la generación de ejes norte sur, que completen la trama viaria del núcleo histórico y doten de vías de articulación completa al municipio, tanto para el acceso a las distintas zonas residenciales, como a las dotaciones y servicios proyectados.

En un tercer nivel se fijan viales vinculantes que complementan los anteriores y refuerzan la estructura viaria, ofreciendo continuidad a las distintas zonas.

Por último, y enlazando con la ordenación territorial del municipio, la mejora de la red de caminos rurales y vías pecuarias (en coordinación con su titular, la Consejería de Medio Ambiente), ofrece la posibilidad de incorporar al sistema de espacios libres, itinerarios peatonales que, sin cuantiosas inversiones, sirvan de alternativa al ocio y a la sostenibilidad del término.

Acompañando a estos objetivos, las infraestructuras habrán de ir adaptándose a nuevas demandas y, por ello, se prevé la regeneración de la red de abastecimiento, el trazado de nuevos colectores de saneamiento, así como intervenciones importantes de cualificación urbana, como la incorporación del trazado del arroyo Cañada Fría a los nuevos desarrollos urbanísticos. La implementación de las instalaciones de abastecimiento eléctrico habrá de realizarse acorde a las nuevas necesidades, y los desarrollos urbanísticos de nueva creación habrán de respetar los trazados de gasoductos y oleoductos existentes.

5.2.4 Nuevos parámetros de calidad en urbanización e infraestructuras

Además de los objetivos cuantitativos de jerarquización y mejora de sección de viario y superficie de espacios libres antes referidos, estos elementos deben completarse en el aspecto cualitativo, estableciendo desde las Normas Urbanísticas unas directrices generales de calidad de urbanización, susceptibles de completarse con posterioridad mediante Ordenanzas Municipales de Urbanización, y/o Pliegos de Prescripciones Técnicas de obligado cumplimiento en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

Los objetivos y criterios que se proponen en este aspecto están muy vinculados a objetivos generales de mejora del medio ambiente urbano y a la actuación con principios de sostenibilidad, basados en el ahorro de agua, de energía, soterramiento de infraestructuras, requisitos de estanqueidad de redes de alcantarillado que garanticen la no afección a zonas vulnerables de acuíferos, y la obligatoriedad de ejecutar íntegramente las dotaciones locales y generales de espacios libres y zonas verdes.

5.2.5 Culminación de la urbanización del Sector F

El desarrollo de las urbanizaciones Santa Iglesia – Río Pudio, denominadas como Sector F en las Normas Subsidiarias del 93, ha supuesto históricamente, uno de los problemas de carácter urbanístico y social que mayor trascendencia han tenido en el municipio de Almensilla. En este sentido, el presente PGOU habrá de apoyar con sus determinaciones a la culminación de las actuaciones de regularización urbanística que se han venido llevando a cabo en los últimos años. Para ello, se definirá una clasificación y categorización de suelo adecuada a su estado de transformación, y se adecuarán las determinaciones de la ordenación pormenorizada del ámbito, a los distintos documentos ya tramitados y aprobados sobre el sector.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 15/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 16/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

5.2.6 Desarrollo del PGOU vigente

Se establece como objetivo del PGOU, la incorporación de los distintos procesos urbanizadores llevados a cabo al amparo del planeamiento general vigente, antiguas Normas Subsidiarias y documento de Adaptación a la LOUA – Plan General. En este sentido se habrán de acoplar al Plan las determinaciones vigentes de los Planes Parciales desarrollados, así como las innovaciones de planeamiento llevadas a cabo hasta la fecha, si bien el grado de asunción de las mismas dependerá de su coherencia con los objetivos y criterios del presente documento, pudiendo producirse modificaciones de ajuste y adaptaciones de criterios respecto a los documentos originales.

5.2.7 Viviendas protegidas

El Plan facilitará y promoverá la producción de viviendas sujetas a algún régimen de protección por parte de las administraciones públicas en cuantía no menor, a la establecida por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y por los rangos determinados en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla para el Área de Oportunidad residencial.

5.2.8 Criterios y objetivos respecto a la Sostenibilidad Urbana

Se integran en el nuevo PGOU los objetivos y criterios establecidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 3 de mayo de 2011, en particular, los siguientes aspectos:

- *Crecimiento*: Tal y como establece la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (EASU), la ocupación acelerada del suelo para construir se ha convertido en uno de los problemas ambientales más importantes de Andalucía. El sellado del suelo impide que éste conserve su capacidad biológica y sus funciones edáficas y climáticas, así como sus propiedades en lo referente a la regulación del sistema hidrológico. Un modelo territorial desequilibrado produciría un consumo de suelo excesivo que una vez realizada la urbanización incrementaría necesidades de movilidad, consumo de recursos y dificultaría la gestión urbana y el acceso a equipamientos. Por tanto, el nuevo PGOU priorizará la mejoa de los tejidos urbanos consolidados y recuperará mediante la renovación urbana, los espacios obsoletos o degradados. El PGOU minimizará el crecimiento periférico respetando, en todo caso, las directrices del planeamiento territorial en cuanto a la creación de áreas de oportunidad.

- *Movilidad*: Con carácter general la propuesta territorial de crecimiento se acercará al modelo de ciudad compacta y cohesionada, objetivo irrenunciable en la EASU, incidiendo en el desarrollo del transporte púbiclo y el transporte no motorizado. Se crearán infraestructuras tanto en los suelos urbanos como en los crecimientos que fomenten la movilidad sostenible, especialmente la individual (desplazamientos a pie o en bicicleta).

- *Recursos naturales*: Como objetivo claro del urbanismo sostenible, el Ayuntamiento trabajará activamente en la conservación de los recursos energéticos y materiales destinados al suministro de servicios urbanos a través de la búsqueda de procesos eficientes y ahorradores.

- *Cambio climático*: El municipio habrá de realizar un análisis del grado de exposición, sensibilidad y capacidad adaptativa ante los posibles efectos derivados del cambio climático. Así, deberá identificarlos potenciales impactos del cambio climático, la vulnerabilidad y las posibles medidas de adaptación en los distintos sectores estudiados en el planeamiento: medio urbano e infraestructuras, agua, biodiversidad, sector agrario, etc.

5.3 ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

El presente documento de PGOU desarrolla la alternativa principal proyectada (**alternativa 1**) sobre las bases, criterios y objetivos enumerados en los apartados anteriores. No obstante, se consideró una alternativa "0", consistente en la continuidad el planeamiento general vigente en Almensilla, con la aplicación en su mínimo impacto de las determinaciones en materia de Áreas de Oportunidad establecidas en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).

Esta alternativa se basaría en los siguientes aspectos generales:

- *Estructura territorial:* Se mantienen los sistemas viarios, medioambientales y de infraestructuras territoriales existentes en el municipio, no actuándose de manera relevante sobre ninguno de ellos.

- *El medio natural:* Se establece como objetivo la preservación mimética del medio rural existente en el municipio, limitándose las posibles actuaciones de regeneración de riberas a los ámbitos exclusivos del suelo urbano.

- *Afecciones superpuestas:* La alternativa contempla la asunción de aquellas protecciones o afecciones sobrevenidas, tales como la SE-40. Sin embargo, en cuanto a la planificación territorial integra el área de oportunidad empresarial recogida en el POTAUS como suelo urbanizable no sectorizado, pendiente su puesta en carga de factores externos, y no recoge la residencial por estar condicionada a la ejecución de la empresarial.

- *Crecimiento:* Esta alternativa inmovilista contempla como únicos espacios de crecimiento aquellos ya previstos y no desarrollados por el planeamiento general vigente, esto es, los sectores E (residencial) e I (industrial) de las Normas Subsidiarias originales.

El planeamiento general vigente en Almensilla es el Plan General de Ordenación Urbanística, así denominado en virtud del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de 1993 a la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2009.

La adaptación parcial contrastaba la conformidad de las determinaciones de las Normas Subsidiarias con lo regulado en la LOUA, estableciendo como contenido sustantivo, principalmente, las determinaciones que con carácter general se mantienen en esta alternativa. No obstante, para la descripción de esta alternativa se tendrá en cuenta tanto el desarrollo urbanístico que se haya podido llevar a cabo desde la aprobación de la Adaptación como la inclusión parcial de las Áreas de Oportunidad que el POTAUS prevé en el municipio.

El documento de adaptación parcial establecía la *Clasificación* de todo el suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II LOUA, y según los criterios recogidos en el Decreto 11/2008. Con las matizaciones y adiciones ya explicadas, la alternativa 0 resultaría con las siguientes clases y categorías de suelo:

SUELO URBANO

- *Suelo Urbano Consolidado*: Está constituido por:

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 16/248

• Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en las Normas Subsidiarias originales y sus posteriores innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.

• Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados por las Normas Subsidiarias originales, que hubieran cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística aplicable; estas actuaciones urbanísticas son: Unidades de Actuación en suelo urbano UA-2, UA-3 y UA-4, y sectores en suelo urbanizable A, B, C, D, "El Prado", SR-1 y SR-3.

• Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en las Normas Subsidiarias originales, y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento, tales como: Sistema general de Espacios Libres (SGEL) y Sistema General de Equipamientos (SGE) para pabellón polideportivo municipal incluidos en el sector urbanizable "El Prado" y Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) incluidos y adscritos al sector urbanizable SR-1.

- *Suelo Urbano No Consolidado*: Constituido por el resto del suelo urbano así clasificado por el planeamiento general vigente. En todo caso, se incluían en esta categoría las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano, no desarrolladas, como la unidad agrupada UA-1.5 y el área PERI-HSA. También se incluye en esta categoría, el Sector F, al ser un sector parcialmente consolidado por la edificación, y encontrarse en un estado avanzado sus trabajos de urbanización.

SUELO URBANIZABLE

- *Suelo Urbanizable Ordenado*: Aquel urbanizable o apto para urbanizar en el instrumento de planeamiento general original y que cuente con a ordenación detallada aprobada definitivamente. No se incluye ningún sector en esta categoría.

- *Suelo Urbanizable Sectorizado*: Se consideran aquellos suelos urbanizables o aptos para urbanizar del planeamiento general vigente comprendido en sectores o áreas aptas para la urbanización. Se incluyen en este clasificación y categoría los sectores E e I de las Normas Subsidiarias originales.
- *Suelo Urbanizable No Sectorizado*. En el planeamiento general vigente no existen suelos urbanizables no programado, susceptibles de ser incluidos en esta categoría. No obstante, y a los solos efectos de tomar en consideración las determinaciones del POTAUS, se incluirían en esta clase y categoría de suelo el ámbito previsto en el planeamiento territorial para el desarrollo de una macro-área de oportunidad de carácter empresarial. Dado que su ejecución está condicionada a la puesta en carga de la SE-40, hecho que aún no se ha producido, la alternativa 0 la clasificaría como urbanizable no sectorizado a desarrollar mediante un Plan de Sectorización cuando se cumpla dicho condicionante. No se toma la misma medida con el área de oportunidad residencial, dado que ésta está condicionada al desarrollo del área de oportunidad empresarial, por lo que precisaría de una modificación o revisión del propio PGOU cuando esta última se haya desarrollado.

SUELO NO URBANIZABLE

En el suelo no urbanizable se mantendrían los criterios de la adaptación parcial vigente, introduciendo las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

- *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica*: Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquellos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 LOUA. La Alternativa 0 adscribiría a esta categoría en el municipio, los suelos afectados por las vías pecuarias y los cauces de dominio público que discurren por suelo no urbanizable. De acuerdo con los criterios del artículo 46 LOUA, se seleccionan estos elementos dado que también desde la legislación sectorial se les atribuye unas determinaciones de protección plenamente coherentes con esta categoría e, incluso, se obliga a esta clasificación y categorización.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: Se incluyen en esta categoría del suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 LOUA. En el caso de Almensilla, recibirían esta clasificación y categoría aquellos terrenos a los que el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, asigna alguna función metropolitana que requiere de su protección y exclusión de las transformaciones urbanísticas, a fin de alcanzar los objetivos territoriales. Así, se adscriben los terrenos necesarios para la ejecución de la ronda metropolitana SE-40, cuyos proyectos están aprobados definitivamente y se ha iniciado su ejecución, los terrenos del Parque Metropolitano en ambas riberas del arroyo Riopudio, los necesarios para la ampliación de la carretera A-8054 y su transformación en plataforma multimodal, así como los suelos de carácter agrícola denominados en el POTAUS "Espacios Agrarios de Interés", y para los que el Plan no haya previsto su clasificación como suelo urbanizable.
- Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural: Teniendo en cuenta las dimensiones del término municipal de Almensilla, las previsiones de clasificación que se derivan de las preexistencias y del crecimiento urbano endógeno previsto por el PGOU, así como la asunción de las determinaciones de clasificación derivadas del POTAUS en cuanto a la previsión de suelos urbanizables para el desarrollo de áreas de oportunidad y de suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial, en Almensilla no se adscribiría ningún terreno a esta categoría del suelo no urbanizable.

A continuación, se aporta plano de clasificación de todo el territorio municipal en base a los criterios de esta alternativa, habiéndose descartado por no responder a las necesidades de transformación del municipio según el análisis y diagnóstico realizados.

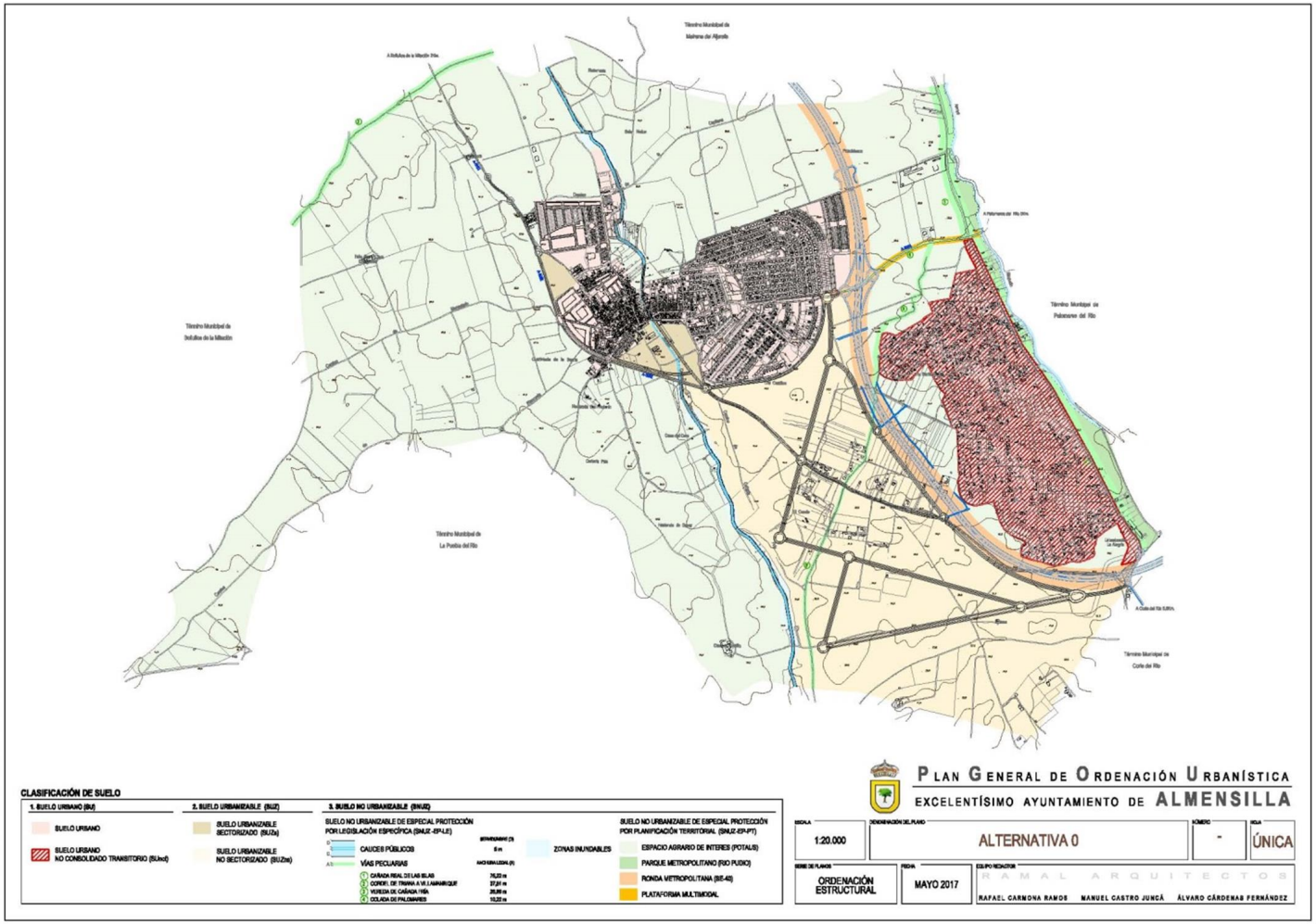
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
17/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 17/248



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuín Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 18/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 18/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
19/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

También se ha considerado una alternativa "2", consistente en la continuidad del planeamiento general vigente en Almensilla, con el desarrollo del Área de Oportunidad empresarial contemplada en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), y la colmatación con suelos urbanizables de los espacios existentes entre el arroyo Rio Pudio y la SE-40

Esta alternativa se basaría en los siguientes aspectos generales:

- *Estructura territorial:* Se mantienen los sistemas viarios, medioambientales y de infraestructuras territoriales existentes en el municipio, no actuándose de manera relevante sobre ninguno de ellos. Los sectores urbanizables del área de oportunidad incluirían una estructura local compatible con los sistemas adyacentes.

- *El medio natural:* Se establece como objetivo la preservación mimética del medio rural existente en el municipio, limitándose las posibles actuaciones de regeneración de riberas a los ámbitos exclusivos del suelo urbano.

- *Afecciones superpuestas:* La alternativa contempla la asunción de aquellas protecciones o afecciones sobrevenidas, tales como la SE-40. Sin embargo, en cuanto a la planificación territorial integra el área de oportunidad empresarial recogida en el POTAUS como suelo urbanizable sectorizado, pendiente su puesta en carga de factores externos, y no recoge la residencial por estar condicionada a la ejecución efectiva, al menos parcial, de la empresarial.

- *Crecimiento:* Esta alternativa contempla como espacios de crecimiento aquellos ya previstos y no desarrollados por el planeamiento general vigente, esto es, los sectores E (residencial) e I (industrial) de las Normas Subsidiarias originales, así como el entorno del antiguo sector F, entre el arroyo Río Pudio y la SE-40.

El planeamiento general vigente en Almensilla es el Plan General de Ordenación Urbanística, así denominado en virtud del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de 1993 a la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2009.

La adaptación parcial contrastaba la conformidad de las determinaciones de las Normas Subsidiarias con lo regulado en la LOUA, estableciendo como contenido sustantivo, principalmente, las determinaciones que con carácter general se mantienen en esta alternativa. No obstante, para la descripción de esta alternativa se tendrá en cuenta tanto el desarrollo urbanístico que se haya podido llevar a cabo desde la aprobación de la Adaptación como la inclusión parcial de las Áreas de Oportunidad que el POTAUS prevé en el municipio.

El documento de adaptación parcial establecía la *Clasificación* de todo el suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II LOUA, y según los criterios recogidos en el Decreto 11/2008. Con las matizaciones y adiciones ya explicadas, la alternativa 2 resultaría con las siguientes clases y categorías de suelo:

SUELO URBANO

- *Suelo Urbano Consolidado:* Está constituido por:

  • Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en las Normas Subsidiarias originales y sus posteriores innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.

  • Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados por las Normas Subsidiarias originales, que hubieran cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística aplicable; estas actuaciones urbanísticas son: Unidades de Actuación en suelo urbano UA-2, UA-3 y UA-4, y sectores en suelo urbanizable A, B, C, D, "El Prado", SR-1 y SR-3.

  • Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en las Normas Subsidiarias originales, y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento, tales como: Sistema general de Espacios Libres (SGEL) y Sistema General de Equipamientos (SGE) para pabellón polideportivo municipal incluidos en el sector urbanizable "El Prado" y Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) incluidos y adscritos al sector urbanizable SR-1.

- *Suelo Urbano No Consolidado*: Constituido por el resto del suelo urbano así clasificado por el planeamiento general vigente. En todo caso, se incluían en esta categoría las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano, no desarrolladas, como la unidad agrupada UA-1.5 y el área PERI-HSA. También se incluye en esta categoría, el Sector F, al ser un sector parcialmente consolidado por la edificación, y encontrarse en un estado avanzado sus trabajos de urbanización.

SUELO URBANIZABLE

- *Suelo Urbanizable Ordenado*: Aquel urbanizable o apto para urbanizar en el instrumento de planeamiento general original y que cuente con ordenación detallada aprobada definitivamente. No se incluye ningún sector en esta categoría.

- *Suelo Urbanizable Sectorizado*: Se consideran aquellos suelos urbanizables o aptos para urbanizar del planeamiento general vigente comprendido en sectores o áreas aptas para la urbanización. Se incluyen en este clasificación y categoría los sectores E e I de las Normas Subsidiarias originales, así como el ámbito ocupado por el Área de Oportunidad empresarial contemplado en el POTAUS, y los espacios vacíos existentes entre el arroyo Río Pudio y la SE-40.

- *Suelo Urbanizable No Sectorizado*. En el planeamiento general vigente no existen suelos urbanizables no programado, susceptibles de ser incluidos en esta categoría. Tampoco se proyectan suelos en esta categoría en la presente alternativa.

SUELO NO URBANIZABLE

En el suelo no urbanizable se mantendrían los criterios de la adaptación parcial vigente, introduciendo las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

- *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica*: Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquellos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 LOUA. La Alternativa 2 adscribiría a esta categoría en el municipio, los suelos afectados por las vías pecuarias y los cauces de dominio público que discurren por suelo no. De acuerdo con

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 19/248

los criterios del artículo 46 LOUA, se seleccionan estos elementos dado que también desde la legislación sectorial se les atribuye unas determinaciones de protección plenamente coherentes con esta categoría e, incluso, se obliga a esta clasificación y categorización.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: Se incluyen en esta categoría del suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 LOUA. En el caso de Almensilla, recibirían esta clasificación y categoría aquellos terrenos a los que el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, asigna alguna función metropolitana que requiere de su protección y exclusión de las transformaciones urbanísticas, a fin de alcanzar los objetivos territoriales. Así, se adscriben los terrenos necesarios para la ejecución de la ronda metropolitana SE-40, cuyos proyectos están aprobados definitivamente y se ha iniciado su ejecución, los terrenos del Parque Metropolitano en ambas riberas del arroyo Riopudio, los necesarios para la ampliación de la carretera A-8054 y su transformación en plataforma multimodal, así como los suelos de carácter agrícola denominados en el POTAUS "Espacios Agrarios de Interés", y para los que el Plan no haya previsto su clasificación como suelo urbanizable.

- Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural: Teniendo en cuenta las dimensiones del término municipal de Almensilla, las previsiones de clasificación que se derivan de las preexistencias y del crecimiento urbano endógeno previsto por el PGOU, así como la asunción de las determinaciones de clasificación derivadas del POTAUS en cuanto a la previsión de suelos urbanizables para el desarrollo de áreas de oportunidad y de suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial, en Almensilla no se adscribiría ningún terreno a esta categoría del suelo no urbanizable.

A continuación, se aporta plano de clasificación de todo el territorio municipal en base a los criterios de esta alternativa, habiéndose descartado por no responder a las necesidades de transformación del municipio según el análisis y diagnóstico realizados.

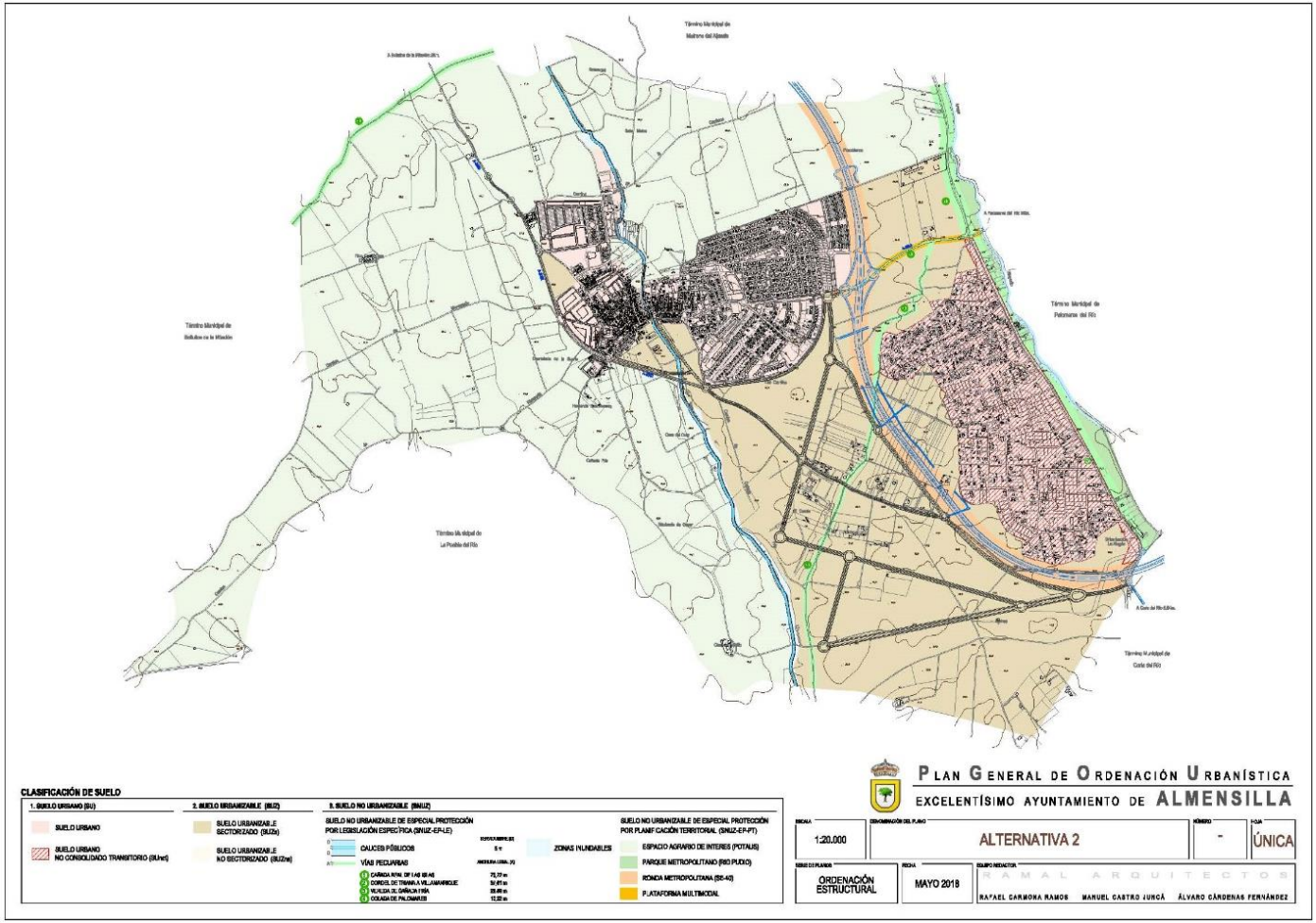
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 20/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 20/248



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 21/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 21/248

I-B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

El documento de información urbanística y ambiental contiene una síntesis de la información urbanística desarrollada, referida básicamente a las condiciones geográficas y socioeconómicas, a las previsiones y requerimientos derivados de las políticas sectoriales que condicionan el territorio objeto de ordenación. De igual modo, se analiza la ejecución del planeamiento urbanístico vigente en el municipio y las previsiones de los Planes de Ordenación del Territorio con incidencia en el municipio. El análisis se extiende a todos aquellos aspectos que han servido para la comprensión de la problemática urbanística de Almensilla y para el establecimiento de las determinaciones del Plan General.

1. ENCUADRE GEOGRÁFICO

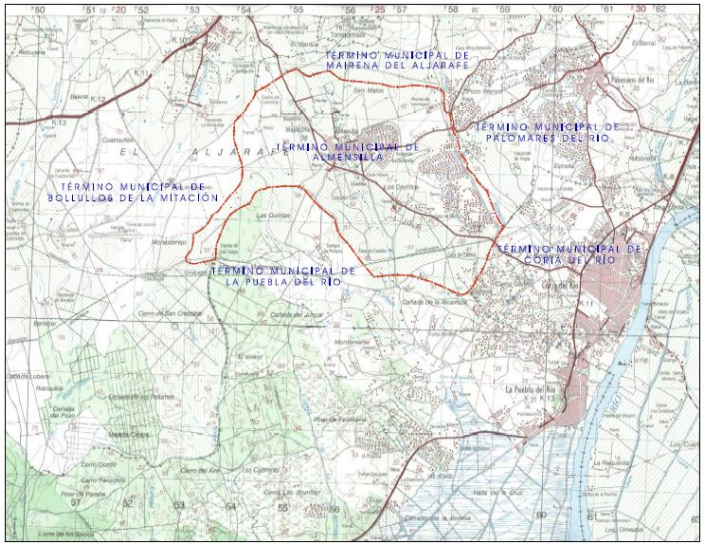
El término municipal de Almensilla se encuentra dentro de la provincia de Sevilla, en su parte occidental, ocupando una superficie total de 14,08 km^2, y localizándose a 13 km. al suroeste de la capital.

Limita con los municipios de La Puebla del Río al sur, al este con Coria del Río y Palomares del Río, al norte con Mairena del Aljarafe y al oeste con Bollullos de la Mitación.

El núcleo principal de población se encuentra (dentro de la Hoja topográfica nº 1002 "Dos Hermanas") en 6º 06´ 37´´ W de longitud y 37º 18´50´´ N de latitud, siendo la altitud media de dicho núcleo de 43 metros sobre el nivel del mar.

Las coordenadas que encuadran el término municipal son las siguientes:

	Máxima	Mínima
Longitud	**6º09´10´´**	**6º04´30´´**
Latitud	**37º19´35´´**	**37º17´25´´**



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 22/248
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 22/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
23/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2. ESTUDIO Y ANÁLISIS URBANÍSTICO Y AMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL

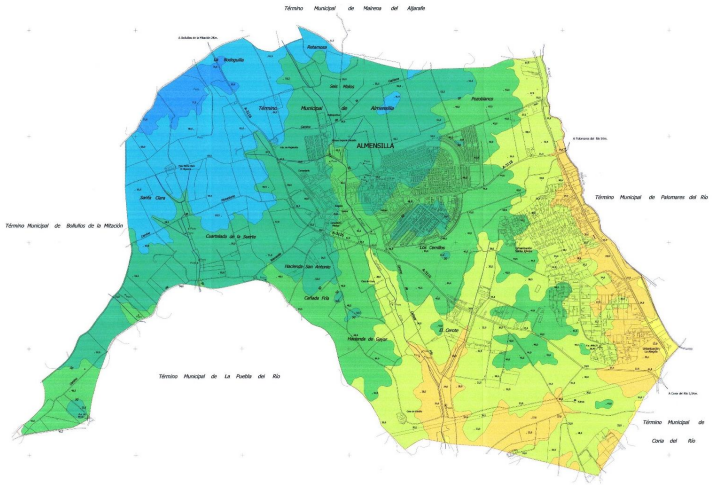
2.1 EL MEDIO FÍSICO

2.1.1 Hipsometría y clinometría

El término municipal de Almensilla no presenta excesivos contrastes topográficos, tal que el ámbito de estudio corresponde con la unidad de relieve englobada en la Meseta del Aljarafe.

La Meseta del Aljarafe constituye una unidad dentro del conjunto de relieves que engloba el Aljarafe. Se trata de una plataforma suavemente inclinada hacia el sur, con pendientes muy suaves y una altitud máxima de 180 m. s.n.m.

Centrándonos en el término municipal de Almensilla, éste tiene una altitud máxima 73 m.s.n.m., con un desnivel de 52 m y pendientes inferiores al 3%.



2.1.2 Encuadre geológico

Los materiales que se localizan en el término municipal de Almensilla corresponden en su práctica totalidad al Mioceno Superior, como puede identificarse en el plano geológico adjunto, en concreto a la denominada Formación Amarilla. También afloran materiales correspondientes al Pliocuaternario, pertenecientes a la formación denominada Arenas Basales, y materiales aluviales recientes.

• MIOCENO SUPERIOR

Se denomina Formación Amarilla, por su característico colorido, a la unidad estratigráfica que representa las facies regresiva terminal del Andaluciense en esta zona.

Está compuesta por una serie de arenas limoso-arcillosas, que ocasionalmente llevan cantidades importantes de moluscos, pectínidos, ostreidos, pero sin llegar a construir una lumaquela, areniscas calcáreas bioclásticas y unas margas verdes poco potentes que aparecen intercaladas en el término anterior.

Arenas limosas arcillosas se encuentran sobre el tramo de alternancias en la margen derecha del río Guadalquivir y como cambio lateral de facies de las "calcarenitas" de Carmona en la otra margen.

Se trata de arenas limoso-arcillosas, con pasadas muy locales (20 cm.) y poco frecuentes de areniscas fuertemente cementadas por cemento calcáreo y con cantidades variables, pero apreciables de glauconita.

La macrofauna identificada permite clasificar las siguientes especies:

Pecten praebenedictus TOURNOUER, Chlamys scabrella fomnikii, HILBER, Ch. scabrella cf. niedzwiedzkii, HILBER, Ch. Macrotis SOWRBY, Cubitostrea cf. Poducta, RAULIN-DELBOS.

Fauna de amplia distribución, que sólo permite una datación como Mioceno. La microfauna identificada y clasificada es la siguiente:

Anomalina, Ammonia beccarii, A. becarii inflata, Cibicides refulgens, Elphidium crispun, E. Complanatum, Melonsi soldanii, Florilus boueanum, Globoro talie scitula, Cibicidoides, Radilarios.

En otras zonas Valle del Guadalquivir está formación se ha denominado siempre como "Limos amarillos"; al ser en esta zona de la cuenca las facies mucho más litorales, hay un cambio en la granulometría del sedimento, así como un evidente empobrecimiento de la microfauna, pasando a denominarse arenas limoso-arcillosas.

Una determinación de ostrácodos de una muestra de esta formación dio las siguientes especies:
Hemicytherideis sp., Cytheridea neapolitana, Cyamocytheridea, Cipridеis sp., Costa edwardisi, Mytilus cymbaeformis var, Falunia costa sp., Callistocythere sp. Microcypreis farrosa, Loxocythere sp.

De estas especies determinadas, la Mutilus cymbeformis var es una especie que está restringida al Andaluciense en el Corte de Carmona. Pero el conjunto faunístico no permite más que una datación de Andaluciense-Plioceno. El ambiente que indica la asociación de fauna es marino litoral muy cercano a la costa.

• PLIOCUATERNARIO

En pequeñas zonas aisladas del término municipal se localizan materiales correspondientes al Pliocuaternario, en concreto pertenecientes a la formación denominada Arenas Basales.

Con una fuerte discordancia erosiva, encontramos sobre los diversos términos neógenos la formación denominada regionalmente Arenas Basales. Debido al carácter erosivo del contacto su potencia es muy variable pero, se han llegado a apreciar hasta veinte metros. En la margen derecha del Guadalquivir alcanza una mayor extensión y potencia que en la izquierda, donde al haber desaparecido la Formación Roja, en la mayoría de las zonas están sometidas a la erosión.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 23/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página 24/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Estas Arenas Basales, que en las zonas del borde marino actual del Valle el Guadalquivir tienen una facies deltaica, refuerza la idea de la existencia de un ambiente de ensenada en esta zona de la cuenca del Guadalquivir, que se conserva hasta los comienzos de la deposición de la Formación Roja.

Según el Diagrama de Folk para las areniscas, predominan las litarkosas, luego las subarkosas y sólo existen algunas arkosas y litarenitas feldespáticas.

Localmente se pueden observar algunas estructuras hidrodinámicas - estratificación cruzada y algunas impregnaciones de hierro procedentes de la alteración de las piritas.

Son formaciones con un contenido del 55% de cuarzo, un 20% de feldespatos, un 16% de fragmentos de roca y un 9% de minerales pesados, que en los afloramientos son observables a simple vista, ya que marcan las bases de los sets de la estratificación cruzada.

• CUATERNARIO

Por último se localizan formaciones del Cuaternario entorno a algunos arroyos, como el Arroyo Riopudio, constituidas por materiales aluviales.

Se trata de las acumulaciones aluviales en torrentes y pequeños afluentes del río Guadalquivir; son gravas, arenas, limos y arcillas procedentes de la erosión de los terrenos más antiguos.

2.1.3 Geomorfología

El área de estudio se encuentra formando parte de la región geológica denominada Valle Bético, originada a partir de los procesos orogénicos alpinos ocurridos a mediados y al final del Terciario.

Los movimientos acaecidos en el Mioceno y Plioceno dieron lugar a que en la zona del Aljarafe se depositaran sedimentos terrígenos y al mismo tiempo se produjera un hundimiento, el cual tuvo su máxima profundidad en la parte norte de este territorio. Así mismo, el agua del mar, que había alcanzado las cercanías de Sierra Morena, depositó materiales groseros, conglomerados y areniscas (ésta en fase de FLYSCH) en sus bordes; finalmente este agua es desplazada hasta ocupar las costas actuales, donde se encontraba el estuario del Guadalquivir. El carácter que define la geomorfología de esta zona es la naturaleza general caliza y sedimentaria de sus materiales.

A partir de esta geomorfodinámica, se diferencian claramente las siguientes unidades geomorfológicas: la depresión de la comarca del Campo; las lomas de erosión de la meseta del Aljarafe; la meseta o penillanura del Aljarafe (Alto y Bajo), las formaciones arenopedregosas (Arenas Basales); las terrazas fluviales y los valles aluviales.

El término municipal de Almensilla se encuentra dentro de la unidad de la Meseta o Penillanura del Aljarafe.

• MESETA O PENILLANURA DEL ALJARAFE

Es ésta el área más representativa de la comarca del Aljarafe, ocupando la mayor extensión en la zona estudiada. Está constituida por terrenos principalmente rojos, casi llanos o suavemente ondulados, drenados de Norte a Sur por varios ríos y arroyos que introducen un contraste en su paisaje. También se aprecian frecuentes y pequeñas elevaciones calcáreas, que en algunos lugares se presentan muy entremezcladas con la formación roja.
Dentro de esta unidad se pueden distinguir dos zonas: Aljarafe Alto a la que pertenece Almensilla, y Aljarafe Bajo.

La primera, de mayor extensión, ocupa principalmente los terrenos situados entre los ríos Guadalquivir y Guadiamar, estando mejor representada a partir del arroyo del Riopudio y limitada concretamente por las lomas de erosión descritas anteriormente, y por las formaciones arenopedregosas del Sur.

La segunda se define al oeste del río Guadiamar y al sur de los pueblos de Carrión y Huévar, llegando por el Sur hasta Villamanrique e Hinojos. Dentro de ella existen formaciones arenosas más extensas que en el Aljarafe Alto.

2.1.4 Climatología

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Situada al suroeste de Sevilla, en el trayecto final de la cuenca del Río Guadalquivir, su clima se caracteriza, por lo que a temperaturas se refiere, por inviernos benignos y cortos en los cuales las temperaturas rara vez bajan de los 0 grados. Estas mínimas se producen durante el mes de febrero; este hecho tiene importancia para el cultivo, ya que en dicho mes, las medias de las máximas son superiores a las de los dos meses precedentes (diciembre y enero), produciéndose por tanto, estas mínimas en las cuales las plantas han iniciado su proceso vegetativo de desarrollo, encontrándose, pues, en peores condiciones, para soportar estas bajas temperaturas.

Tanto en el otoño como en la primavera las temperaturas son agradables; no así en el verano, el cual es largo y riguroso, con máximas que sobrepasan los 40º, siendo el mes de julio el más caluroso.

La distribución de las lluvias es irregular, correspondiendo como meses más lluviosos del año los de diciembre y marzo. Para darnos cuenta de esta irregularidad basta indicar que durante el verano el volumen de agua precipitada representa un 3% del total del año; y si consideramos el periodo comprendido desde el mes de mayo a septiembre incluido, vemos que el agua caída en estos cinco meses representa el 7% del total del año.

Hay que hacer constar que este periodo tan largo del año, en el que se produce esta escasez de precipitaciones, coincide con las más altas temperaturas, y la interacción de ambos aspectos presenta efectos negativos sobre los cultivos.

Como vientos dominantes se pueden considerar los de dirección NE. durante el otoño e invierno y los de SW y W durante la primavera y el verano.

Sobre las tormentas y granizos, los únicos datos existentes son los recogidos en la estación de Sevilla - Aeropuerto. Estos fenómenos meteorológicos, y sobre todo las granizadas, se producen casi siempre en los meses de primavera, aunque no es raro que también se presenten durante el verano, produciendo siempre daños en la vegetación y sobre todo en la primavera cuando coinciden con la época de floración de las diferentes plantas. A veces su incidencia es tal que arrasa los cultivos de la zona, pero siempre con un carácter muy localizado.

Las nevadas se dan rara vez y cuando se han producido, han sido en el mes de febrero. El estudio del Índice de Thornthwaite, indica una falta de agua de junio a septiembre.

• ESTACIONES METEREOLÓGICAS

Los datos de temperaturas y precipitaciones utilizados en el presente estudio son los recogidos en la Estación Meteorológica de "Hacienda Torrequemada".
En cuanto a otras variables meteorológicas (vientos, humedad relativa, horas de sol, etc.), se han obtenido de la Estación Meteorológica de Sevilla – Aeropuerto. Dada la proximidad de dicha estación a Almensilla creemos que no existirán diferencias significativas.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 24/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02 25/248
Estado
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

A continuación se reflejan las coordenadas de ambas estaciones, así como los periodos considerados.

ESTACIÓN	COORDENADAS	PERIODOS
Sevilla Aeropuerto	**37°25´N 5°54´W**	**1961 – 1990**
Hacienda Torrequemada	**37°20´N 6°06´W**	**1950 – 1980**

• FACTORES CLIMÁTICOS TÉRMICOS

Temperaturas: La temperatura media anual del periodo considerado en la estación de Hacienda Torrequemada es de 18º, siendo la distribución estacional de las temperaturas la siguiente:

Invierno: 11,4º
Primavera: 16,3º
Verano: 24,8º
Otoño: 19,4º

Por otro lado, la temperatura media anual de las máximas es de 25º y la media de las mínimas de 11,1º. La distribución estacional es la siguiente:

MÁXIMAS:
Invierno: 17,1º
Primavera: 23,0º
Verano: 33,6º
Otoño: 26,3º

MÍNIMAS:
Invierno: 5,8º
Primavera: 9,6º
Verano: 16,4º
Otoño: 12,5º

En cuanto a temperaturas extremas, máximas y mínimas absolutas, anuales del periodo considerado son de 41,2º y –1,2º respectivamente, alcanzándose dichas temperaturas en los meses de julio y enero.

Heladas y periodo vegetativo: La duración media del periodo frío (t≤7ºC) en la estación de Hacienda Torrequemada es de 3 meses, correspondiendo las fechas de la primera y última helada al 4 de diciembre y 4 de marzo, respectivamente. Por tanto, el periodo vegetativo, es decir los días transcurridos desde la última helada de primavera a la primera de otoño, comprende 9 meses.

Insolación media: Los datos de horas de sol han se han obtenido de la estación meteorológica de Sevilla - Aeropuerto. En esta estación el número medio de anual de horas de sol asciende a 2.922, siendo julio (360 h) y diciembre (164 h) los meses de máxima y mínima insolación, respectivamente.

• FACTORES CLIMÁTICOS HÍDRICOS

Precipitación: Las lluvias recogidas en la estación de Hacienda de Torrequemada durante los 30 años considerados, alcanzan los 769 mm anuales, distribuidos como sigue:

Invierno: 346,1 mm
Primavera: 209,1 mm
Verano: 26,2 mm
Otoño: 187,6 mm

Con los datos estacionales de precipitaciones observamos que el invierno es con diferencia la estación más lluviosa con un 45% del total anual, seguida de la primavera y el otoño con precipitaciones bastante similares, un 27% y un 24%, respectivamente.

Durante el verano las lluvias son escasas alcanzando apenas el 4% de las precipitaciones anuales.

Torrencialidad: La torrencialidad ha sido estimada a partir de los datos numéricos referentes a las lluvias caídas diariamente, considerándose tres umbrales de precipitación diaria: 20, 30 o 45 mm.

La media anual total de los días de tormentas, en la estación Hacienda Torrequemada, es de 10 días/año, con la siguiente distribución:

Entre 20 y 30 mm.: 4,2 días/año
Entre 30 y 45 mm.: 4,3 días/año
Superior a 45 mm.: 1,5 días/año

El mayor número de tormentas se produce en otoño y primavera, siendo marzo el mes que más se dan con un máximo de 2 días/mes, seguido de diciembre con 1,8 días/mes de tormentas.

Si bien es diciembre cuando llueve más días por encima de los 45 mm (0,5 días/mes), lo que supone más del 30% del total anual.

Humedad relativa: La humedad relativa se ha obtenido de los datos elaborados por la estación de Sevilla - Aeropuerto, obteniéndose un 63% de humedad media anual con dos máximos del 76% en diciembre y enero y un mínimo del 49% en julio.

• OTROS FACTORES CLIMÁTICOS

Vientos: Sólo se han podido obtener datos de vientos de la estación de Sevilla Aeropuerto. Se observa que en esta estación la velocidad predominante de los vientos es superior al 6 Km/h excepto en los meses de octubre, diciembre y enero, en los que es inferior. Los vientos de velocidad comprendida entre 29 y 61 Km/h, alcanzan su máximo en los meses de primavera y verano (excepto en el mes de mayo) y su mínimo en los de otoño e invierno.

En cuanto a la frecuencia (%) de la dirección del viento, durante los meses de otoño e invierno dominan los vientos de dirección NE., y en el resto del año predominan los de dirección SW. y W.

Balance Hídrico: Utilizando los datos climáticos, se ha elaborado el balance hídrico de la estación meteorológica de Hacienda Torrequemada.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 25/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Firmado
Página 26/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

La evapotranspiración potencial (ETP) se ha calculado con el método de Thornthwaite basado en datos de temperaturas medias mensuales y latitud, estableciéndose la capacidad de almacenamiento de agua en el suelo (reserva) en 100 mm.

La evapotranspiración real (ETR) es la suma de la evaporación del suelo más la transpiración de las plantas bajo condiciones actuales o reales, es decir, que está directamente relacionada con la precipitación y la cantidad de agua almacenada en el suelo en cada momento, en tanto que la ETP es un parámetro "ideal" suponiendo que no exista ninguna restricción hídrica.

Del balance hídrico se deduce que el almacenamiento de agua en el suelo se inicia en otoño durante el mes de octubre. Este proceso se completa en un lapso de tiempo muy corto, entre noviembre y diciembre.

Luego viene un periodo de exceso de humedad que incluye los meses de enero, febrero, marzo y abril.

A partir de entonces, con el aumento de la evapotranspiración potencial y disminución de las precipitaciones, se presenta un periodo durante el cual se utiliza la humedad acumulada como reserva. Esto se produce durante el mes de mayo.

Finalmente, en el mes de julio, una vez terminada la reserva se inicia la temporada seca con una intensa falta de agua que se manifiesta durante el verano y dura hasta septiembre.

2.1.5 Hidrología

La Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto, que entra en vigor el 1 de enero de 1986, y es modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre y por el Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, establece que las aguas superficiales y subterráneas son de dominio público.

Según esta ley los cauces naturales son de dominio público, administrados por el Estado, no obstante también hay cauces de propiedad privada: son aquellos por los que ocasionalmente, de forma no permanente, discurren aguas de lluvia, siempre que desde su origen atraviesen sólo fincas privadas (Art.5).

Los cauces públicos secundarios del municipio, por el art. 6 de la citada ley, tienen sus márgenes sujetas:

- ¬ Zona de servidumbre de 5 m de anchura, para uso público.
- ¬ Zona de policía, de 100 m de anchura, en la que está condicionado el uso del suelo y las actividades que pueden realizarse.

Según los Arts. 21 y 22 el Organismo de Cuenca, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, tiene entre otras funciones las siguientes:

- ¬ Administrar y controlar el dominio público hidráulico. Otorgar autorizaciones y concesiones.
- ¬ Inspeccionar y vigilar las obras derivadas de esas concesiones y autorizaciones.
- ¬ Realización de planes, programas y acciones para la adecuada gestión de las demandas, promoviendo el ahorro y la eficacia económica y ambiental de los usos del agua.
- ¬ Prestar servicios técnicos y, cuando se solicite, asesorar a la Administración del Estado, Comunidades Autónomas, Corporaciones locales y demás entidades públicas y privadas, y también a particulares.

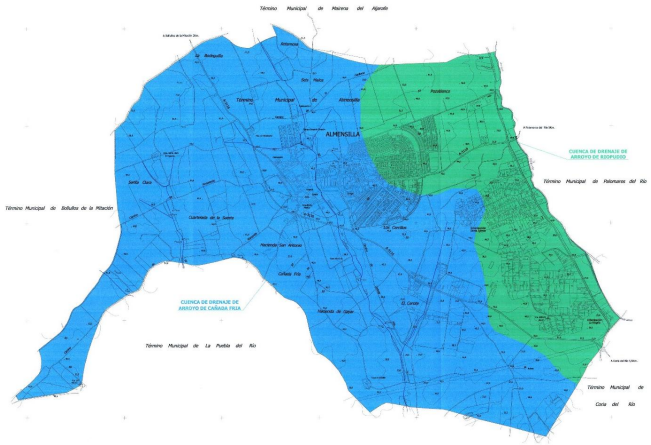
• RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIALES

El río Guadalquivir aparece en dirección Norte - Suroeste, al Este del término municipal de Almensilla, teniendo en esta zona de su recorrido un régimen divagante, y dividiéndose su cauce, al Sureste del término en tres brazos principales de cursos también sinuosos. Este régimen originaba en las frecuentes crecidas del río grandes inundaciones, hoy paliadas en parte por la construcción de muros, que han dado lugar a extensas zonas de "marismas".

Las mareas influyen sobre la salinidad de las aguas del río, ya que al descender en la bajamar se mezclan con aguas del mar, originando en la pleamar el ascenso de agua salobre cuyos efectos son más patentes en el curso del río. A efecto de mejorar la navegación fluvial se realizaron una serie de "cortas" y nuevos encauzamientos que evitan curvas del río, como es el caso de La Isleta y la de Los Olivillos.

Los arroyos en el municipio de Almensilla son muy pocos importantes y sólo merecen especial mención el arroyo Riopudio, que desemboca en la margen derecha del Guadalquivir, y el Arroyo Cañada Fría que atraviesa el casco urbano de Almensilla en dirección Norte-Sur.

Las mayores posibilidades de aguas subterráneas se encuentran en las zonas arenosas del diluvial, donde el agua atraviesa con facilidad hasta los niveles más impermeables, y en los terrenos miocénicos, donde la superficie está constituida por rocas permeables (arenas y areniscas calizas) que descansan sobre margas o arcillas muy impermeables, proporcionando buenos niveles acuíferos.



Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 26/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
27/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

• RECURSOS HÍDRICOS SUBTERRÁNEOS

Las formaciones geológicas que se localizan a lo largo de todo el municipio de Almensilla forman parte de los materiales permeables que constituyen los denominados Acuíferos de la zona de Almonte-Marismas y Aljarafe Sevillano.

El acuífero de la zona de Almonte-Marismas y Aljarafe Sevillano se extiende sobre unos 3.000 km2 en las provincias de Huelva y Sevilla, de las que aproximadamente 2.000 km2 corresponden a los afloramientos de terrenos permeables, y el resto a superficies ocupadas por marismas. En él se ubica la importante reserva ecológica del Parque Nacional de Doñana y sus límites son los siguientes:

Al Norte, la autovía Sevilla-Huelva.
Al Sur y al Este, el río Guadalquivir.
Al Oeste, el río Tinto y el Océano Atlántico.

• CARACTERÍSTICAS HIDROGEOLÓGICAS

Aunque en realidad se trata de dos acuíferos diferentes que están separados por el río Guadiamar, su continuidad geográfica y características geológicas e hidrológicas semejantes permiten tratarlos conjuntamente.

Los materiales acuíferos del sistema son arenas y areniscas del Mioceno Superior (Sahelienese), arenas más o menos arcillosas, gravas y cantos rodados del Pliocuaternario, y gravas y dunas del Cuaternario. El sustrato impermeable de estas formaciones está constituido por margas azules del Mioceno Superior (Tortoniense).

Estos materiales forman un complejo hidrogeológico en el que hay que distinguir el acuífero libre de la zona de Almonte, el confinado profundo de las marismas de la margen derecha del Guadalquivir, y el también confinado, aunque más superficial, de las propias marismas.
En el primero de ellos, el de Almonte, los materiales acuíferos son los del Mioceno Superior (Saheliense) y los Pliocuaternarios. La potencia del acuífero es creciente de N a S, estando comprendidos entre los 15-20m. al N, los 80-100m. en el tránsito Almonte-Marismas y los
200m. en el extremo S de las marismas.

En el confinado profundo de las marismas, el acuífero está formado por los mismos materiales del Mioceno Superior (Saheliense) y por los del Cuaternario. La potencia de estas formaciones está comprendida entre unos 50 m. en el borde más occidental y unos 200m. en los límites S y E. El acuífero de las marismas está confinado por la potente capa arcillosa que se encuentra de manera uniforme por encima de los materiales acuíferos.

La conexión entre ambos acuíferos se realiza a través de arenas y areniscas del Mioceno Superior, que parcialmente erosionados son recubiertas por los depósitos cuaternarios de origen fluvial, deltaico, del Guadalquivir.

La superficie piezométrica en estos dos acuíferos sigue a grandes rasgos la superficie topográfica con gradientes hidráulicos comprendidos entre el 10 y el 0,1%. Los niveles piezométricos están comprendidos entre surgentes y 18 m. en la zona de Almonte, al N, y surgentes y los 9 m., en las marismas, en zonas de regadío. Las oscilaciones estacionales alcanzan los 3 m. y también en los últimos tiempos se ha observado una influencia de la sequía.

En estos dos acuíferos el valor de la transmisividad es muy variable aumentado en dirección SE, como consecuencia del aumento de espesor, hasta unas 40 veces el valor de la tierra adentro. En la zona de marismas la transmisividad alcanza valores máximos del orden de 10-30 x 10-3 m2/seg., mientras que en Almonte los valores máximos son del orden de 60 x 10-3 m2/segundo. El coeficiente de almacenamiento se estima en valores de 10-2 para el acuífero y 10-3 para el cautivo. Estos valores permiten obtener caudales de explotación inferiores a 10 l/sg. Al S de la misma, mientras que en las marismas, estos caudales se superan habitualmente.

La alimentación de ambos acuíferos se realiza por infiltración del agua de lluvia caída sobre el acuífero libre de Almonte. El drenaje natural es principalmente a través del día Guadiamar, del arroyo la Rocina, del Océano y las propias marismas, condicionando todo ello un flujo de dirección sensiblemente hacia el S y SE.

Los recursos de este conjunto hidrogeológico se han estimado en superiores a 210 Hm3 /año, siendo sus reservas del orden de unos 5.000 Hm3, mientras que la explotación es del orden de unos 25 Hm3/año.

Por último, queda el acuífero superior de las marismas, también confinado, formado por capas más o menos discontinuas de arenas y gravas, englobadas dentro de un paquete de arcilla cuyo espesor es de pocos metros en los bordes de la formación, pero que va creciendo hasta unos 80m. en el centro de las marismas. En este acuífero superficial las aguas están salinizadas disminuyendo el contenido total de sales desde superficie, en donde se alcanzan valores de 100 g/l., a profundidad.

• EXPLOTACIÓN Y BALANCE

El clima que predomina es el mediterráneo subhúmedo con influencia atlántica, caracterizado por la irregularidad hiperanual e interanual de las precipitaciones, con oscilaciones comprendidas entre los 300 mm/año y 900 mm/año. La distribución temporal de las lluvias se concentra en los meses de otoño e invierno, con una prolongada sequía estival. La evapotranspiración potencial deducida supera en un 50% la precipitación media anual y la evapotranspiración real alcanza el 73% de dicha precipitación media.

En su conjunto los recursos hídricos estimados para los acuíferos se detallan en el cuadro adjunto:

ACUÍFERO	SUPERFICIE PERMEABLE Km²	ENTRADAS Hm³/año	SALIDAS NATURALES Hm³/año	SALIDAS BOMBEO Hm³/año
Almonte-Marismas	**1840**	**213**	**136**	**77**
Aljarafe	**350**	**285**	**3,5**	**25**

• HIDROQUÍMICA, CALIDAD Y CONTAMINACIÓN

En el acuífero Almonte-Marismas hay que distinguir entre el acuífero libre y el acuífero semiconfinado. Tomando como referencia los contenidos en cloruros, sulfatos y sólidos disueltos, las concentraciones en el acuífero libre, para los cloruros, están comprendidas entre
25 mg/l y 350 mg/l, para los sulfatos son inferiores a 400 mg/l con la existencia de grandes áreas en las que no se superan los 25 mg/l y para el total de sólidos disueltos, se mantienen por debajo de los 750 mg/l.

En el acuífero semiconfinado existe agua dulce y agua salada separadas ambas por una línea de interfase que, aunque no bien conocida, se sitúa al oeste del Brazo de la Torre y está orientada de NO-SE.

Las aguas del sector que se sitúa al oeste de la línea de interfase, son de una calidad similar a las del acuífero libre. Las aguas que se sitúan al este de dicha línea alcanzan concentraciones de varios gramos de cloruros.

La calidad natural de las aguas del acuífero del Aljarafe es muy similar a lo dicho para las aguas del acuífero Almonte-Marismas aumentando su contenido en sales en la dirección Norte- Sur.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 27/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Firmado
Página 28/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

Los afloramientos del acuífero del Aljarafe son muy similares a lo dicho para las aguas del acuífero Almonte-Marismas aumentando su contenido en sales en la dirección Norte-Sur.

Los afloramientos del acuífero Mioceno transgresivo de Base son muy vulnerables a la contaminación. Al sur de los afloramientos, donde el acuífero aparece recubierto por los materiales margosos, este se encuentra protegido. No obstante, se ha detectado en sondeos profundos, en las proximidades de La Palma del Condado altas concentraciones de nitratos que podrían tener su origen en la actividad agrícola.
En Almonte-Marismas, el acuífero libre es el más vulnerable a la contaminación, y dentro de él, en aquellas áreas donde la permeabilidad es mayor y la profundidad de los niveles piezométricos menor.

Como causas potenciales de contaminación hay que resaltar principalmente:

- ¬ Vertederos de residuos sólidos urbanos incontrolados y aguas residuales.
- ¬ Vertidos industriales.
- ¬ Actividades agrícolas por uso de fertilizantes y pesticidas.

Se analiza a continuación la incidencia de éstas causas, si bien admitiendo que, por el momento, el acuífero no sufre problemas graves de contaminación.

La cuantía de los vertidos producidos por los principales núcleos urbanos de la zona, supera las 55.000 t/año de residuos sólidos urbanos que, en una buena parte, se vierten de forma incontrolada. Los lixiviados producidos, al infiltrarse, pueden originar contaminaciones puntuales en el entorno del vertedero. Asimismo los vertidos líquidos urbanos e industriales se eliminan a través de los arroyos próximos a los centros de producción, sin depuración, aunque está previsto hacerlo en un futuro próximo.

La contaminación de las aguas subterráneas por actividades agrícolas, suele afectar a grandes áreas, siendo el nitrato (NO3) el agente más abundante.

Encuestas realizadas por ITGE han puesto de manifiesto que las concentraciones máximas en nitratos se encuentran en las zonas de Palos-Moguer y sur de Villamanrique, superando los 100 mg/l. Contenidos entre 50 mg/l y 100 mg/l se localizan alrededor de los anteriores y en las proximidades de Bollullos, Rociana, Almonte, Pilas y Aznalcóllar. En el resto del acuífero, las aguas presentan contenidos en nitratos, en general por debajo de 25 mg/l.

En el acuífero del Aljarafe, que tiene un comportamiento similar en cuanto a la contaminación, se detectan altos contenidos en nitratos como consecuencia de la intensa actividad agrícola de la zona.

Así mismo existe un gran número de vertederos incontrolados y aún se carece de una adecuada red de saneamiento que evite la infiltración de lixiviados.

2.1.6 Edafología

• TIPOS DE SUELO

Para el estudio de los suelos de Almensilla se ha adoptado la clasificación americana establecida por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) a través de la Soil Taxonomy (1.975). Este sistema clasifica a los suelos según su morfología y génesis.

Los tipos de suelo están clasificados a nivel de Subgrupo, categoría que representa o tipifica características o propiedades que aparecen como dominantes en el desarrollo del perfil.

Xerfluvents típicos (XFt)

Son suelos desarrollados a partir de materiales de aportes fluviales recientes. Se encuentran situados en los aluviones de los principales ríos (Guadalquivir y Guadiamar) y en los afluentes más importantes de estos ríos, en zonas más próximas a sus desembocaduras, formando estrechas fajas más o menos paralelas al curso de los mismos. El drenaje es bueno. Son profundos de color pardo amarillento claro y textura moderadamente fina. Presentan perfiles del tipo A C. El horizonte A puede alcanzar 40cm de espesor, subdividiéndose en un Ap y un A12, con textura francolimosa, color pardo amarillento y consistencia friable. Sigue un horizonte C, conformado generalmente por materiales estratificados de color pardo a pardoamarillento claro, textura franca a francolimosa, consistencia friable y sin rasgos estructurales apreciables. Todo el perfil es moderadamente calcáreo. Están dedicados principalmente a cultivos hortícolas, frutales y otros regadíos y en las proximidades de los cursos fluviales existen plantaciones de chopos y eucaliptos en determinadas zonas.

Xerochrepts calcixerólicos (XCk)

Los suelos de esta unidad se han desarrollado a partir de materiales calizos del Terciario, los cuales, por su posición topográfica elevada y la consecuente acción erosiva, han sufrido pérdida de materiales, por lo que se encuentran íntimamente asociados a suelos del orden Entisol (Xerothents), presentando un buen drenaje.
Son suelos poco o moderadamente profundos, de textura media, con horizonte poco evolucionados. Presentan un perfil del tipo A B CCk. La capa superficial está representada por un horizonte Ap de 20 cm de espesor promedio; textura francolimosa; color pardo oliváceo claro a amarillo rojizo, moderadamente plástico, duro y frágil. A continuación sigue un horizonte B de formación incipiente y delgado, de color amarillo pálido a amarillo rojizo, textura francoarcillosa a francoarcilloarenosa, que pasa gradualmente a un horizonte Ck calizo más claro y con abundantes nódulos calizos.
Muchas veces proceden de la erosión de suelos rojos del orden Alfisol que han perdido el horizonte argílico de diagnóstico, con lo que el horizonte BC que permanece, pasa a considerarse como cámbico. Por todo ello estos suelos suelen presentarse asociados con alfisoles y entisoles. Su dedicación más común es el olivar o los cultivos anuales de secano.

Rhodoxeralfs cálcicos (RXk)

Son aquellos suelos que presentan un epipedón ócrico, uno argílico y uno cálcico, como horizonte de diagnóstico, con una alta saturación en bases dentro del horizonte argílico, el cual presenta además un color rojo intenso con un "hue" mayor de 5YR y un "value" en húmedo menor que 4, que no aumenta en más de una unidad al secarse. Dentro de los 100 cm superiores aparecen acumulaciones de carbonato cálcico secundario en forma de nódulos y a veces costras calizas blancas.
El perfil es de tipo A Bt Ck, estando desarrollado a partir de areniscas calcáreas del Terciario, aunque los horizontes superficiales y sub-superficiales no presentan reacción caliza en forma natural, conectando a través de un BC calcáreo, con el material calizo poco alterado.
Se han identificado tres fases: una de erosión, cuando el horizonte Ck aparece dentro de los primeros 50cm de profundidad; otra intermedia, con el Ck entre los 50 y 100 cm, siendo los más frecuentes y, finalmente, una base profunda con un Ck por debajo de los 100 primeros cm. Son los suelos más típicos del Aljarafe, asociados con Haploxeralfs, dedicándose, en su mayoría a olivar de verdeo.

Haploxeralfs cálcicos (HXk)

Los suelos de esta unidad, se han desarrollado como los anteriores a partir de areniscas calizas del Terciario y sobre sedimentos calcáreos del río Guadiamar, presentando un horizonte cálcico dentro de 1 m desde la superficie. Además se

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 28/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
29/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

evidencia una cierta decoloración hacia el pardo amarillento o pardo rojizo en el horizonte argílico. Son superficiales a moderadamente profundos, con perfil del tipo A Bt Ck. El horizonte A disturbado (Ap), de unos 10 a 20 cm de espesor, ócrico, es de color pardo, textura franco arenosa y consistencia friable. El horizonte Bt, de acumulación de arcilla, es de color rojo amarillento a pardo amarillento, francoarcilloarenoso y friable. El horizonte Ck de acumulación de calcio que generalmente se encuentra a menos de un metro de profundidad, es friable y masivo. La dedicación de estos suelos, en los sedimentos calcáreos del río Guadiamar, es a cultivos de regadío, cereales y girasol, mientras que en el resto de la zona, en donde aparecen asociados con Rhodoxeralfs, se dedican a olivar principalmente.

• UNIDADES CARTOGRÁFICAS

Los suelos identificados se han agrupado en Unidades Cartográficas, en cuya descripción se recuerda su geomorfología y las características y propiedades más importantes que condicionan su utilización, para terminar con una estimación de su capacidad de uso para riegos.

En el término municipal de Almensilla se localizan los siguientes Unidades Cartográficas:

Consociación Guadalquivir (XFt)

Esta unidad corresponde a los suelos aluviales del río Guadalquivir y sus afluentes más importantes que en la zona de estudio comprende los arroyos del Riopudio y Cañada Fría y otros menos importantes.

Los suelos que la constituyen corresponden en su mayor parte a XEROFLUVENTS TIPICOS, que en general son profundos, de perfil AC, poco evolucionados, con texturas francas, moderadamente calcáreos y bien drenados.

Su capacidad de uso para riegos puede ser considerada como muy buena por sus características físicas, químicas y biológicas muy favorables. La profundidad útil es superior a 120 cm. El grado de pendiente es inferior al 30%, siendo nulos los riegos de erosión. La capacidad de agua utilizable es elevada. El drenaje natural es bueno. No son pedregosos. El contenido en sales solubles, que crece ligeramente hacia el Sur, no afecta a la mayoría de los cultivos.

Los suelos de la zona pueden considerarse como de clase 1, sin limitaciones para riesgos.

Asociación Terraza 2 (Hxa-HXk)

Esta asociación aparece dentro de los suelos del Aljarafe Alto como inclusiones no cartografiables, apareciendo en el término de Almensilla en áreas deprimidas.

Son suelos de perfil A Btg Cg C o A Btg Ck. El horizonte A es de colores claros y textura gruesa poco o nada estructurado y sin reacción caliza. Su espesor medio es de unos 50 cm, pasados los cuales se encuentra el horizonte Btg que puede aparecer bruscamente con un marcado contraste o pasar gradualmente al horizonte Btg2 de máxima hidromorfía.

El horizonte de transición (Btg1) es franco-arenoso o franco arcillo-arenoso y presenta un moteado difuso. El horizonte Btg2 es el de máximo desarrollo de las propiedades hidromórficas, con moteado pardo rojizo, pardo amarillento y grisáceo y aumento del contenido en arcilla, constituyendo una barrera que dificulta el normal desarrollo radicular de las plantas, por lo que su mayor o menor influencia en la afectación de los cultivos están en relación directa con su espesor. Las condiciones más favorables se producen con espesores inferiores a 20 ó 30 cm, antes de encontrar un substrato calcáreo. Sin embargo y especialmente en los terrenos más próximos a la zona forestal del Sur, este substrato calcáreo no aparece, encontrándose en su lugar los materiales arenopedregosos ácidos del Villafranquiense.

En asociación con estos suelos se identifican otros que muestran un perfil del tipo Ap Bt Ck (HAPLOXERALFS CALCICOS) que se caracterizan por un horizonte A arenoso, seguido de un Bt argílico pardo amarillento, incluso rojo (RHODOXERALFS CALCICOS) que, a menos de 50 cm. de profundidad, da reacción caliza, pasando a un horizonte Ck calcáreo rico en nódulos calizos. Estos suelos suelen ocupar posiciones ligeramente más elevadas que los anteriores y
tienen menos limitaciones (véase su descripción).

Salvo en estos casos, que son los menos, los suelos que caracterizan a esta unidad presentan limitaciones para su uso, tanto en la dedicación a olivar como en la de frutales, ofreciendo menos dificultades para cultivos hortícolas. Por otra parte, por su mala drenabilidad y falta de carbonato cálcico, la viña no se desarrolla bien.

Para su uso en riego pueden clasificarse en Clase 3 a 4 (subclases 3sd a 4sd) según sea el espesor del horizonte Btg hidromórfico.

Muchos de ellos están o han estado dedicados a dehesas de encinar o alcornocal con pastizal, existiendo algunas áreas de pinar y en menor proporción de eucaliptos. La dehesa, sin embargo, es su mejor vocación.

Asociación Arroyos (HXa-XFa)

Se incluyen dentro de esta unidad todos los terrenos deprimidos que drenan la zona en sentido preferente Norte-Sur y que tiene como eje principal el curso del arroyo Riopudio.

Los suelos que la constituyen presentan en su mayoría un marcado carácter hidromórfico, similar a los de la unidad de la Terraza 2, apareciendo asociados con suelos poco evolucionados de aporte aluvial de distinta naturaleza según sea la zona atravesada. Así, en 16 los tramos más septentrionales, la proximidad de las margas del Mioceno, imprime a estos suelos un apreciable carácter vértico con una textura dominantemente arcillosa. En su parte central tienen texturas medias y finalmente en el área de las arenas forestales del sur de la zona, son arenosos.

Los suelos hidromórficos localizados se pueden incluir en el subgrupo de HAPLOXERALFS ACUICOS, ya definidos, en tanto que los suelos restantes corresponden a XEROFLUVENTS, que pueden ser vérticos, típicos, ácuicos o psamménticos.

Se pueden clasificar como de Clase 3 (subclase 3sd) (HAPLOXERALFS) o de Clase 2 (subclase 2sd) (XEROFLUVENTS), para riegos.

Asociación Albaida (XTk-XCk)

Corresponden estos suelos a las formaciones calcáreas del Saheliense que son muy frecuentes en la meseta del Aljarafe, dentro del gran área de suelos rojos, donde aparecen con frecuencia en pequeños cerros de erosión, de dimensiones a veces no cartografiables (inclusiones) o formando complejos con los suelos rojos.

El perfil es fuertemente calcáreo y poco diferenciado, mostrando un horizonte Ap pardo claro a pardo amarillento que caracteriza a un epipedón ócrico, al que sigue el horizonte C, constituido por la arenisca caliza de color amarillento claro que en muchas ocasiones muestra un enriquecimiento en carbonato cálcico secundario, en nódulos blancos y blandos y a veces más endurecidos que forman un horizonte cálcico (Ck), heredado de la evolución anterior al estado actual de erosión (XERORTHENTS CALCICOS). En las inflexiones del terreno o en áreas de escasa pendiente el suelo puede mostrar un horizonte cámbico B intermedio (XEROCHREPTS CALCIXEROLICOS) y un horizonte Ap más oscuro.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 29/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
30/248

Su alto contenido en carbonato cálcico es su más importante factor limitante, especialmente, cuando aparecen cerca de la superficie, o en la superficie misma, los horizontes cálcicos blancos. Sus pendientes y riesgos de erosión también disminuyen su productividad. Se pueden clasificar como de Clases 3 y 4 (subclases 3st y 4s) para riegos.

Asociación Umbrete (RXk-HXk)

Es ésta la unidad más representativa y extensa de la zona de estudio, cuyos suelos rojos dan carácter a la Comarca del Aljarafe.

No se puede decir, sin embargo, que sea uniforme, pues estos suelos se presentan muchas veces alternando con otros más erosionados calcáreos (XERORTHENTS-XEROCHREPTS CALCICOS) y con suelos hidromorfos (HAPLOXERALFS ACUICOS) bien asociados o formando complejos.

No obstante, dominan los suelos rojos (RHODOXERALFS y HAPLOXERALFS CALCICOS), figurando como inclusiones las pequeñas, pero algunas veces frecuentes, representaciones de suelos calcáreos e hidromorfos.

Presentan un relieve sensiblemente llano en donde pequeñas elevaciones pueden originar una erosión del suelo hasta aflorar el substratum cálcico o desaparecer el horizonte Bt argílico que es diagnóstico en estos suelos. Por el contrario, pequeñas depresiones cerradas favorecen el empardecimiento y la hidromorfía.

Otra circunstancia que viene a complicar la variabilidad de estos suelos es el límite ondulado que en la mayoría de los casos se aprecia entre el solum y el horizonte Ck calcáreo subyacente. Frente a suelos cuyo conjunto de horizontes A y B alcanzan un espesor de 1 m. o más, existen otros casos en que dicho espesor es sólo de 40 ó 30 cm.

Si, finalmente, se une a todo lo expuesto la presencia de aportes arenosos que, aunque no con mucho espesor (30 ó 40 cm.), pueden cubrir a estos suelos, se podrá comprender la variabilidad de casos que en poca extensión de terrenos puedan encontrarse. Esta última circunstancia, no obstante, ha podido, aunque no de forma absoluta, ser cartografiada en una unidad aparte.

De todas formas, en la unidad que aquí se comenta dominan los suelos rojos (RHODOXERALFS) y los pardo-rojizos (HAPLOXERALFS) que constituyen pues la asociación, mientras que los demás, como queda referido, son inclusiones.

El perfil más desarrollado es de tipo A AB Bt BC Ck, faltando, en ocasiones, los dos primeros horizontes o existiendo un perfil de tipo Ap Bt BCk Ck.
Cuando el color del horizonte Bt presenta "hues" de 2,5 YR o más rojos, los suelos se clasifican como RHODOXERALFS y cuando son menos rojos, como HAPLOXERALFS.

En todos los casos se han identificado los subgrupos cálcicos, por aparecer el horizonte Ck siempre a menos de 1,25 m. de profundidad.

Esta variabilidad se recoge en los distintos perfiles que, en relación con esta unidad, se describen en el Anexo de esta memoria.

Son estos los suelos tradicionales del olivar de verdeo (manzanillo) de la comarca, dedicación que la ha caracterizado durante mucho tiempo y aún en la actualidad. Sin embargo, aunque en menor proporción que en otras zonas de la región, se han eliminado muchos olivares para dedicarlos a cultivos o a plantaciones de cítricos, con desigual resultado dada la sensibilidad especial de estas plantas a los excesos de carbonato cálcico en el subsuelo.

La viña es más escasa y siempre aparece o debería aparecer en las áreas de suelos menos profundos. Algunas áreas de pinar, muy pocos eucaliptales y algunas dehesas, completan junto con algunas huertas, la principal dedicación de estos terrenos.

La estimación de su capacidad de uso no puede darse de una manera conjunta, pues hay que considerar todos los factores que varían, principalmente la profundidad a que aparece el carbonato cálcico. En general es el olivar de verdeo el de más amplia capacidad de desarrollo, pudiendo en los suelos más profundos ir bien los cítricos, y en los más erosionados, la viña. Los cultivos de huertas así como los cítricos también están condicionados a la disponibilidad de agua en cada zona que, en la actualidad, tiene que proceder de pozos.

Los suelos más profundos se consideran como de Clase 2 (subclase 2s) para riegos.

Complejo Villanueva (HXk-RXk-XTk)

Esta unidad se sitúa al sur de Almensilla. Se caracteriza por presentar una gran variabilidad en la distribución de los suelos que la constituyen, alternando con frecuencia suelos calcáreos de erosión con suelos pardo-rojizos o rojizos de diferente profundidad. El paisaje presenta, sin embargo, un relieve de muy suaves ondulaciones que bastan para crear esta complejidad.

Los suelos más erosionados son de perfil Ap Ck, cuyas características responden a las definidas para las clasificados como XERORTHENTS CALCICOS, de colores, pardo amarillento claro, a veces blanco y fuertemente calcáreos (afloramiento de horizontes cálcicos).

Siguen suelos de color pardo a pardo-rojizo, con perfil de tipo Ap Bk Ck (XEROCHREPTS CALCIXEROLICOS) aunque en poca extensión (inclusiones).

Finalmente, los suelos más desarrollados conservan un perfil de tipo Ap Bt BC Ck que corresponden a HAPLOXERALFS CALCICOS o a RHODOXERALFS CALCICOS, según el valor de "hue" sea menos o más rojo.

Estos suelos se dedican a olivar y viña, principalmente, predominando estas últimas en los terrenos más calcáreos.

Por la alta frecuencia de los suelos muy calcáreos, no son utilizables estos terrenos, en su mayoría, para el cultivo de cítricos, resintiéndose incluso la viña y el olivar en los casos en que la planta tiene que desarrollar su sistema radicular en los horizontes cálcicos.

Para riegos (salvo en las escasas áreas de suelos más profundos) hay que incluir a esta unidad en la Clase 3 (subclase 3st) y, a veces, en la Clase 6.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 30/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02 31/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2.1.7 Procesos y Riesgos

• EROSIÓN

Durante los procesos de erosión tienen lugar la destrucción de las rocas y arrastre del suelo realizados por agentes naturales móviles e inmóviles. Dependiendo del agente de erosión se distinguen distintos tipos, entre las que se destacan la erosión hídrica y la erosión eólica.

La erosión eólica se define como el proceso de barrido, abrasión y arrastre de las partículas por la acción del viento.

La erosión hídrica se define como el proceso de disgregación y transporte de las partículas por la acción del agua.

De los distintos tipos de erosión natural, la erosión hídrica es la más importante en la zona de estudio.

La erosión hídrica por arroyada consiste en la separación de las partículas del suelo y posterior transporte por el agua. También el impacto de las gotas de lluvias, sobretodo en laderas con suelo descubierto, puede producir desagregación de suelos cuyas partículas son posteriormente arrastradas por el agua.

El ataque del agua al suelo se produce de diversas formas, lo que da lugar a las manifestaciones más frecuentes de erosión hídrica:

¬ Laminar: se manifiesta por la remoción de delgadas capas del suelo. Resulta de la disgregación de los elementos terrosos por el impacto de las gotas de lluvia y por la escorrentía. De este modo, el conjunto agua-tierra discurre a lo largo de las pendientes como una lámina y el suelo se va degradando por capas sucesivas.

¬ En regueros o surcos: se manifiesta por el arrastre de elementos terrosos al correr el agua por la superficie del suelo. La formación de estos regueros ocurre cuando el agua no escurre uniformemente por toda la superficie, sino que corre concentrada en corrientes de una potencia erosiva capaz de abrir pequeñas incisiones en el suelo.

¬ En barrancos o cárcavas: son profundas incisiones en el terreno ocasionadas por una gran concentración de escorrentía.

¬ Coladas de lodo: son desplazamientos de tierra en forma de fluido viscoso.
¬ Desplazamientos (slumping): son movimientos superficiales o de fondo de capas de terreno.

¬ Reptación: son movimientos lentos e imperceptibles de una delgada película superficial de suelo en sentido de la pendiente.

¬ En túnel: son hundimientos y deslizamientos debido a la formación de flujos subterráneos, o a la existencia en el subsuelo de grandes cantidades de constituyentes solubles que dejan oquedades en el subsuelo.

La erosión no sólo causa pérdidas en la fertilidad de los suelos, sino que da lugar a la contaminación de las aguas superficiales con residuos de fertilizantes y productos fitosanitarios, así como a pérdidas económicas importantes debido a colmatación de embalses, etc…

Las unidades de suelos identificadas en el término municipal de Almensilla presentan las siguientes características en relación, al factor erosión:

¬ La unidad Consociación Guadalquivir presenta un grado de pendiente inferior al 30 %, siendo el riesgo de erosión prácticamente nulo.

¬ La unidad Asociación Terraza 2 presenta unos niveles de erosión de media a alta, relacionada con la pendiente existente principalmente.

¬ La unidad Asociación Albaida presenta unas pendientes y riesgos de erosión considerables, lo que influye notablemente en la disminución de los niveles de su productividad.

¬ La unidad Asociación Umbrete presenta un relieve sensiblemente llano en donde pequeñas elevaciones pueden originar una erosión del suelo hasta aflorar el substratum cálcico o desaparecer el horizonte Bt argílico que es diagnóstico en estos suelos.

¬ En la unidad Complejo Villanueva los suelos más erosionados son los clasificados como Xerorthents Cálcicos.

• GEOTÉCNIA

Las características geotécnicas del área de estudio se han obtenido en base al Mapa Geotécnico General, E. 1:200.000.

Según los criterios de división geotécnica, el término municipal de Almensilla presenta dos tipos de materiales cuyo comportamiento frente a las condiciones constructivas es la siguiente.

Los terrenos aluviales recientes, situados próximo al cauce del arroyo Riopudio y en menor medida Cañada fría, con un relieve prácticamente llano presentan desde el punto de vista mecánico una capacidad de carga baja. Los asientos son medios. Donde cabe esperar problemas geotécnicos en relación con el contenido en materia orgánica o con el nivel freático alto.

El resto del territorio, se asienta sobre conglomerados de arenas y areniscas, con relieve llano o ligeramente alomado, presentando una capacidad de carga de valor medio. Los asientos son también medios, donde los niveles arcillosos intercalados pueden originan asientos diferenciales. El nivel freático alto puede causar dificultades constructivas.

• SISMOLOGÍA

Los movimientos sísmicos, y en especial los terremotos, son fenómenos geológicos que han causado grandes daños a lo largo de la historia de la humanidad.

El movimiento sísmico del suelo se debe al paso de ondas elásticas producidas al liberarse bruscamente la energía acumulada en un punto o foco. Las causas de estos movimientos pueden ser muy variadas: explosiones, deslizamiento, actividades mineras, actividad tectónica, etc. En general las zonas con mayor actividad sísmica son también las de mayor actividad tectónica actual o subactual.

Una de las medidas prioritarias en el establecimiento del riesgo sísmico es la localización y medida de la actividad, así como la recurrencia de la misma, en fallas activas.
En base, al análisis de los mapas sismotectónicos de España se observa, que el término municipal de Almensilla se encuentra en una zona en la que se han producido terremotos catalogados hasta el presente de intensidad VIII, provocando daños importantes. Es un área en la que el riesgo sísmico, es decir la probabilidad de ocurrencia de terremotos capaces de

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 31/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 32/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

causar daños para un periodo de 50 años, es superior al 30 %. El término de Almensilla se engloba en una región con una actividad neotectónica moderada.

Todos estos factores definen el grado de severidad del riesgo sismotectónico de la zona como moderado, correspondiente en una escala de 0 a 3 a un valor de 2.

• INUNDABILIDAD

Las inundaciones son la catástrofe natural más grave en España y, como tal, la que más impacto ha producido en la población a lo largo de la historia, buena prueba es que las inundaciones registradas documentalmente a lo largo de los últimos 500 años representan, como media, 5 cada año. El 85 % aproximadamente de las indemnizaciones abonadas por el Consorcio de Compensación de Seguros en concepto de riesgos extraordinarios corresponde a daños por inundaciones.

Cualesquiera que sean las características fisioclimáticas de la crecida de aguas, temporal generalizada o precipitaciones concentradas, cuencas grandes o pequeñas, llanuras de inundación o valles encajados, las inundaciones afectan a prácticamente todo el territorio nacional, y asimismo, pueden producirse casi también en cualquier época del año.

En las Cuencas Atlánticas, las inundaciones más frecuentes se registran, en general, desde noviembre a marzo. Del análisis de las inundaciones sufridas en los últimos 500 años, 476 se han producido en la Cuenca del Guadalquivir, obteniéndose una media de 1 inundación por año.

La provincia de Sevilla está afectada moderadamente por el problema de las inundaciones, ya que sólo el 43 % de sus 105 municipios tiene riesgo de inundación, pero sin embargo, tiene 13 puntos muy graves entre los que se encuentra el municipio de Almensilla.

Las inundaciones en el municipio de Almensilla se deben a los desbordamientos de los arroyos de Riopudio y Cañada Frío, a su paso por los núcleos de Santa Iglesia y Almensilla respectivamente y calificados con unos niveles de riesgo grave, y muy grave. Estas inundaciones son debidas a episodios lluviosos de corta duración que se agravan por la dificultad de drenaje, este tipo de inundaciones se ve reforzado cuando coincide con unos niveles de aguas altos en el río receptor, en este caso el Río Guadalquivir.

Según el Plan de Prevención contra Avenidas e inundaciones de cauces urbanos de Andalucía en el municipio de Almensilla se detectan los siguientes puntos negros:

MUNICIPIO	NÚCLEO	ZONA	NIVEL DE RIESGO
ALMENSILLA	**ALMENSILLA**	**CAÑADA FRÍA**	**GRAVE**
	ALMENSILLA	**CAÑADA FRÍA**	**MUY GRAVE**
	SANTA IGLESIA	**RIOPUDIO**	**MUY GRAVE**

En el Plan Hidrológico del Guadalquivir aparece como infraestructuras de interés general del estado la defensa y el acondicionamiento del arroyo Riopudio desde el Aljarafe hasta el Guadalquivir.

2.2 EL MEDIO BIÓTICO

2.2.1 Espacios Naturales Protegidos en el territorio.

El término municipal de Almensilla no comprende ningún espacio que haya sido objeto de protección por legislación específica (Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección Ley de Espacios Naturales de Andalucía, Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, de conservación de los espacios naturales y de la fauna y flora silvestres. (Directiva Hábitats), Plan Especial de Protección del Medio Físico de Sevilla, etc.

2.2.2 Vegetación

• BIOGEOGRAFÍA Y BIOCLIMATOLOGÍA

Biogeografía: La tipificación de los distintos tipos biogeográficos trata de la distribución de los seres vivos en la Tierra. Dentro de esta ciencia, la fitogeografía es de gran importancia habida cuenta el gran peso que tienen las comunidades vegetales en la definición y delimitación de un territorio.
Desde este punto de vista, el término municipal de Almensilla, se encuadra en el Reino Holártico, Región Mediterránea, Superprovincia Mediterráneo- Iberoatlántica, Provincia Luso- Extremadurense Sector Mariánico-Monchiquense, Subsector Marianense.

Bioclimatología: De entre los factores bioclimáticos, la precipitación y la temperatura se han destacado como los factores más directamente relacionados o responsables sobre la distribución de los ecosistemas en la Tierra. Por tal razón, se han propuestos diversos índices que tratan de poner en evidencia tales relaciones. Unos de los índices más utilizados es el índice de termicidad, el cual tiene en cuenta valores termométricos.

Tomando como modelo la tipología de termoclimas propuesta por Rivas Martínez (1986), donde se tiene en cuenta el índice de termicidad, en su clasificación bioclimática. En este sentido el ámbito de estudio corresponde con el piso bioclimático Termomediterráneo inferior.

It= (T+m+M) 10 T: 18 º m: 5 º M :21º It: 440

Siendo:
T: Temperatura media mensual.
m: Temperatura media de la mínimas del mes más frío.
M: Temperatura media de las máximas del mes más frío.
It: Índice de termicidad.

Los tipos de inviernos, se designan un valor termoclimático correspondiente a un intervalo de las medias de las mínimas del mes más frío del año (m). El tipo de invierno en el ámbito de estudio, de la región Mediterránea, corresponde con inviernos cálidos con un intervalo de (m) de 4 a 10º.

El tipo de ombroclima del ámbito de estudio corresponde con la Región Mediterránea Subhúmeda, con una precipitación anual media de 700 mm.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 32/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Página Firmado 33/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

• VEGETACIÓN POTENCIAL

En función de la tipificación biogeográfica y bioclimáticas, el ámbito de estudio se engloba dentro de la Serie Termomediterránea bética y Algarviense seco-subhúmedo – húmeda basófila de Quercus rotundifolia o carrasca (Smilaci mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum).

Las etapas de Regresión y Bioindicadores más característicos de esta serie corresponden con:

El clímax de esta biogenosis tiene como dominante la carrasca (Quercus rotundifolia), albergando además numerosos acebuches (Olea europaea subsp.syvestris), así como algarrobos (Ceratonia siliqua). En las depresiones y umbrías frescas quejigos africanos híbridos (Quercus y Marianica).

En las márgenes de los principales arroyos de la zona, se desarrollan series edafológicas, y en concreto en nuestro caso series edafohigrófila, propia de suelos hidromorfos. Se trata de la Geoserie riparia de suelos arcillosos.

Con la aparición del sustrato arcilloso, como consecuencia de la trofía del suelo por la eutrofización de las aguas en los suelos de vega, se instala la olmeda (Aro italici-Ulmeto minoris), ocupando aquellos biotópos más alejados del cauce del río. Esta olmeda en su clímax, corresponde con un bosque cerrado, denso y umbrío, que contrasta con la realidad actual de una formación lineal y dispersa.

La orla de esta olmeda corresponde con un zarzal espinoso donde predominan Rubus ulmifolius (Lonicero hispanice-Rubetum ulmifolii). Como etapas de degradación, mencionar la aparición de juncos y cardos (Cirsio monspessulani-Holoschoenetum), que al incrementar el grado de nitrificación motivado por el pastoreo pasa a constituir un gramadal (Trifolio fragiferi- Cynodontetum).

Cercano a los cauces, sobre suelos que soportan un encharcamiento prolongado, se instalan choperas, enriquecidas con sauces, olmos y fresnos y otras más termófilas (Nerio oleandri- Populetum albae) que se ubican en tramos inferiores no influenciados por la salinidad de los ríos.

La orla que rodea estas choperas y sus etapas de degradación son idénticas a la anterior.

En el interior del cauce suelen asentarse cañaverales, espadañas, etc. (Scirpo lacustri- Phragmitetum mediterraneum, Typho-Scirpetum tabernaemontani).

I- BOSQUE	Quercus rotundifolia
	Smilax mauritanica
	Olea sylvestris
	Chamaerops humilis
II- MATORRAL DENSO	Asparagus albus
	Rhammus oleoides
	Quercus coccifera
	Aristolochia beatica
III- MATORRAL DEGRADADO	Coridothymus capitatus
	Teucrium lusitanicum
	Pholomis purpurea
	Micromeria laifolia
IV- PASTIZALES	Brachypodium ramosum
	Hyparrenia pubscen
	Brachypodium distachyon

• VEGETACIÓN NATURAL ACTUAL

La intensa actividad agrícola a la que se ha visto sometida el ámbito de estudio históricamente, junto a otras actuaciones de carácter antrópico, ha determinado la desaparición de las primeras etapas de degradación de la serie. Tan solo resta algunas áreas correspondientes con pastizales muy degradados, donde dominan especies nitrófilas y ruderal.

De igual modo sucede con la serie riparia, donde los bosques originarios de olmedas han desaparecido en su totalidad, siendo emplazadas por áreas cultivadas o pastizales. En los cauces de los arroyos principales, Cañada Fría y Riopudio han sufrido el mismo proceso de degradación, si bien conservan en algunos tramos de su curso, algún que otro resto de su serie climática.

En general, el ámbito de estudio presenta una vegetación poco diversa, siendo está mayor, como se ha señalado en las inmediaciones de los cursos de agua así como en las márgenes de caminos. No obstante se expone a continuación un catálogo de aquellas especies que potencialmente pueden encontrarse en el territorio, no encontrándose entre ellas, ninguna especie que aparezca en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 33/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
34/248

• CATÁLOGO DE ESPECIES HERBÁCEAS Y ARBUSTIVAS

Fam SELAGINELLACEAE
Selaginella denticulata. Frecuente en taludes húmedos y sombríos

Fam ISOETACEA
Isoete histrix. Frecuente en suelos periódicamente encharcados

Fam EQUISETACEAE
Equisetum ramosissimum. Frecuente en todo el territorio

Fam SINOPTERIDACEAE
Cheilanthes acrostichia. Rupícola, frecuente en todo el territorio
Cosentinia vellea. Frecuente sobre muros y paredones soleados

Fam ADIANTACEAEA
Diantum capillus-veneris. Muy frecuente en pozos y paredones rezumantes

Fam ASPLINCEAEA
Splenium ceterach. Muy frecuente en muros, fisuras y taludes terrosos.
Asplenium trichomane. Muy frecuente en muros, fisuras y taludes terrosos.
Asplenium petrarchae. Esporádica en fisuras de rocas

Fam PINACEAE
Pinus halepensis. Ejemplares aislados.
Pinus pinea. Sobre suelos arenosos, ejemplares aislados

Fam ARISTOLOCHIACEAE
Aristolochia baetica. Frecuente como trepadora en setos y matorrales.
Aristolochia paucinervis. Frecuente en todo el territorio

Fam CERATOPHYLLACEAE
Ceratophyllum demersum. Relativamente abundante en aguas someras, salobre

Fam RANUNCULACEAE
Ranunculus bullatus. Muy común en todo el territorio en zonas bajas. Ranunculus macrophyllus. En lugares encharcados y húmedos.
Ranunculus trilobus. En suelos húmedos o ligeramente encharcados
Ranunculus muricatus. Frecuente en zonas bajas y encharcadas.
Ranunculus arvensis. Muy frecuente en zonas bajas y cultivadas
Ranunculus parviflorus. Común en lugares húmedos
Ranunculus paludosus. Muy frecuente en suelos húmedos y profundos
Ranunculus ficaria. Muy frecuentes en suelos húmedos.
Ranunculus peltatus. Frecuente en todo el territorio en aguas dulces y salobres. Ranunculus saniculifolius. Frecuente en aguas dulces y salobres.
Anemone palmata. Muy común en todo el territorio.
Nigella papillosa. Relativamente común en todo el territorio.
Nigella damascena. Común en todo el territorio.
Delphinium gracile. Frecuente en todo el territorio
Delphinium pentagynum. Zonas bajas con cierta humedad

Fam PAPAVERACEAE
Papaver somniferum. Naturalizado
Papaver rhoeas. Frecuente en todo el territorio.
Papaver dubium. Frecuente en cultivos.
Papaver hybridum. Frecuente en cultivos. Roemeria hybrida. Poco frecuente.
Glaucium corniculatum Sobre cultivos y cunetas.

Fam FUMARIACEAE
Fumaria officinalis. Común en todo el territorio, en cultivos preferentemente.
Fumaria densiflora. Común en todo el territorio, en cultivos preferentemente.
Fumaria faurei. Poco frecuente, generalmente en cultivos.
Fumaria parviflora. Común sobre todo en cultivos.
Fumaria agraria. Común en todo el territorio, en cultivos preferentemente.
Fumaria capreolata. Frecuente en todo el territorio.
Fumaria bastardii. Poco frecuente
Platycapnos spicata. Muy común en todo el territorio.

Fam ULMACEAE
Ulmus minor Galerías de ríos y arroyos.

Fam MORACEAE
Ficus carica Frecuente en todo el territorio. Morus alba Arbol frecuente en todo el territorio.
Morus nigra. Arbol frecuente en todo el territorio.

Fam URTICACEAE
Urtica membranaca. Suelos nitrófilos, abundante en todo el territorio.
Urtica urens. Suelos nitrófilos, abundante en todo el territorio.
Parietaria judaica. Abundante en todo el territorio sobre paredes, ruinas y fisuras
Parietaria mauritanica. Frecuente en paredes y grietas de rocas calcáreas.

Fam FAGACEAE
Quercus coccifera Ejemplares aislados
Quercus rotundifolia. Ejemplares aislados.

Fam CACTACEA
Opuntia ficus-indica. Naturalizada, en todo el territorio.
Opuntia megacantha. Naturalizada en todo el territorio.

Fam CHENOPODIACEAE
Chenopodium ambrosioides. Ruderal, muy frecuente en todo el territorio.
Chenopodium multifidum. Relativamente poco frecuente, ruderal y arvense
Chenopodium murale. Muy frecuente en suelos nitrificados.
Chenopodium vulvaria. Muy frecuente en suelos nitrificados.
Chenopodium opulifolium. Muy frecuente en suelos nitrificados.
Chenopodium album. Muy frecuente en suelos nitrificados.
Atriplex prostrata. Frecuente como halófilo y nitrófilo.
Beta vulgaris. Muy frecuente como ruderal o mala hierba.

Fam AMARANTHACEAE
Amaranthus graecizans. Poco frecuente.
Amaranthus muricatus. Relativamente frecuente como ruderal.
Amaranthus hypochondriacus. Frecuente como ruderal o mala hierba.
Amaranthus cruentus. Frecuente como ruderal o mala hierba.

Fam PORTULACACEAE
Portulaca oleracea. Frecuente en todo el territorio como ruderal y mala hierba

Fam CARYOPHYLLACEAE
Corrigiola litoralis. Preferentemente sobre suelos arenosos.
Paronychia argentea. Muy abundante en todo el territorio como ruderal.
Paronychia ecchinulata. Muy abundante en todo el territorio como ruderal.
Chaetonychia cymosa. Preferentemente sobre suelos arenosos.
Herniaria cinerea
Herniaria lusitanica. Muy común en todo el territorio como ruderal.
Illecebrum verticillatum. Lugares temporalmente encharcados.
Polycarpon tetraphyllum. Abundante en todo el territorio.
Loeflingia baetica. En suelos arenosos.
Spergula arvensis. Ruderal, muy común en todo el territorio.
Spergularia rubra. Poco común en todo el territorio, ruderal.
Spergularia longipes. Ruderal arvense, muy frecuente en todo el territorio.
Arenaria leptoclados. Muy extendida por todo el territorio.
Arenaria hispanica. Sobre suelos arcillosos-margosos.
Minuartia hybrida. Muy frecuente en todo el territorio.
Stellaria media. Ruderal y viaria, muy frecuente en todo el territorio.
Cerastium glomeratum. Nitrófilo, frecuente en todo el territorio.
Sagina apetala. Lugares húmedos de zonas viarias.
Silene gallica. Muy frecuente en todo el territorio. Arvense y viaria.
Silene nocturna. Muy frecuente en todo el territorio. Ruderal y arvense.
Silene apetala. Relativamente frecuente. Viaria o arvense.
Silene colorata. Muy frecuente en todo el territorio. Arvense y viaria.
Silene bergiana. Arvense, en suelos generalmente arcillosos.
Silene fuscata. Arvense de suelos generalmente arcillosos.
Silene inaperta. Nitrófila, generalmente viaria.
Silene vulgaris. Ruderal y arvense. Muy común en todo el territorio.
Silene conoidea. Rara. Viaria y arvense.
Saponaria officinalis. Márgenes de arroyos y ríos.
Vaccaria hispanica. Arvense, suelos básicos.
Petrorhagia nanteuilii. Muy común en todo el territorio.

Fam. POLYGONACEAE.
Polygonum aviculare. Muy frecuente como ruderal, viaria y arvense.
Polygonum arenastrum. Muy frecuente como arvense y ruderal.
Polygonum lapathifolium. Frecuente en lugares húmedos.
Polygonum persicaria. Frecuente en lugares húmedos.
Rumex crispus. Muy frecuente en todo el territorio, planta nitrófila.
Rumex conglomeratus. Frecuente en todo el territorio, planta nitrófila y ruderal.
Rumex pulcher divaricatus. Muy frecuente Ruderal y arvense.
Rumex bucephalophorus Muy frecuente, preferentemente sobre suelos arenosos

Fam PLUMBAGINACEAE
Plumbago europaca. Frecuente en borde de caminos, lugares incultos.
Armeria hirta hispalense Endémica. Sobre bladíos, eriales y arenales.

Fam CLUSIACEAE
Hypericum perforatum. Abundante en todo el territorio.
Hypericum undulatum. Común en lugares húmedos y bordes de agua.
Hypericum perfoliatum. Lugares incultos y bordes de caminos.
Hypericum tomentosum. En herbezales y pedregales húmedos.
Hypericum pubescens. Sobre suelos arenosos y húmedos.

Fam MALVACEAE
Malva sylvestris. Ruderal y nitrófila, muy abundante en todo el territorio. Malva nicaeensis. Ruderal y nitrófila, muy abundante en todo el territorio.
Malva parviflora. Ruderal y nitrófila, común en todo el territorio.
Malva hispanica. Baldíos y cunetas, muy abundante en todo el territorio.
Malva althaeoides. Muy abundante sobre enclaves calizos.
Lavatera cretica. Ruderal y nitrófila, muy abundante en todo el territorio.
Stegia trimestris. Ruderal y arvense, común en todo el territorio.
Althea officinalis. Lugares umbrosos.
Alcea rosea. Se encuentra naturalizada por todo el territorio.

Fam CISTACEAE
Cistus albidus. Frecuente en todo el territorio.
Cistus monspeliensis. Frecuente en todo el territorio.
Cistus salvifolius. Frecuente en todo el territorio.
Helianthemum salicifolium, Terrenos incultos y bordes de caminos.

Fam VIOLACEAE

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 34/248

Viola arvensis. Preferentemente en zonas de cultivo.
Viola kitaibelina. Frecuente en todo el territorio.

Fam TAMARICACEAE
Tamarix africana. Muy frecuente sobre los bordes de cursos de agua.

Fam CURCUBITACEAE.
Ecballium elaterium. Frecuente en bordes de camino y márgenes de cultivo.
Bryonia cretica. Trepadora, frecuente en setos y matorrales.

Fam SALICACEAE
Salix fragilis. Bordes de cursos de agua o suelos muy húmedos.
Salix alba. Bordes de cursos de aguas o suelos muy húmedos.
Salix atrocinerea. Bordes de cursos de agua o suelos muy húmedos.
Populus alba. Muy común
Populus nigra. Común

Fam BRASSICACEAE

Sisymbrium officinale. Frecuente en todo el territorio.
Sisymbrium orientale. Raro, nitrófilo.
Sisymbrium irio. Ruderal arvense.
Erysimum cheiri. Poco frecuente en todo el territorio.
Nasturtium officinalis. Zonas húmedas y encharcadas.
Cardamine hirsuta. Frecuente en riberas, márgenes y cauces de arroyos.
Alyssum simplex. Muy frecuente en todo el territorio.
Erophila verna. En pastizales y grietas de rocas de sitios frescos.
Neslia paniculata. Poco frecuente en zonas de cultivo y cunetas.
Capsella bursa-pastori. Muy frecuente, arvense y ruderal.
Capsella rubella. Muy frecuente
Thlaspi perfoliatum. Frecuente en taludes, zonas pedregosas, cultivos.
Biscutella auriculata. Cultivos, claros y cunetas.
Cardaria draba. Ruderal arvense, frecuente en todo el territorio.
Coronopus didymus. Se encuentra naturalizado como ruderal.
Diplotaxis siifolia. Ruderal y arvense
Diplotaxis virgata. Muy abundante en todo el territorio. Brassica oleracea. Cultivada y a veces subespóntanea. Brassica nigra. Cunetas y márgenes de cultivos.
Sinapis alba. Ruderal y arvense, frecuente en todo el territorio. Sinapis arvensis. Ruderal y arvense, frecuente en todo el territorio. Eruca sativa. Relativamente frecuente.
Hirschfeldia incana. Muy frecuente en todo el territorio. Rapistrum rugosum. Frecuente en todo el territorio.
Raphanus sativus. Cultivado por sus raíces, algunas veces subespontáneo. Raphanus raphanistrum. Frecuente en todo el territorio.

Fam RESEDACEAE
Reseda lutea. En todo el territorio.
Reseda media. Sobre suelos arenosos húmedos
Reseda luteola. En campos incultos.
Sesamoides canescens. Frecuente en todo el territorio.

Fam PRIMULACEAE
Asterolinon linum-stellatum. Muy frecuente, sobre pastizales y terrenos incultos.
Anagallis arvensis. Muy frecuente, sobre pastizales y terrenos incultos.
Anagallis monelli. Muy frecuente, en áreas muy ruderalizadas.
Samolus valerandi. Suelos encharcados y lugares húmedos.

Fam CRASSULACEAE
Umbilicus rupestris. Muy frecuente en muros y grietas de rocas.
Sedum tenuifolium. En lugares áridos, matorrales, grietas.
Sedum album. Frecuente en tapias, tejados y lugares áridos.
Sedum rubens. En prados.

Fam ROSACEAE
Rubus ulmifolius. Muy frecuente en bordes de acequias, cauces de agua y sotos.
Agrimonia eupatoria. Abundante en sotos y lugares sombríos
Sanguisorba minor. Muy frecuente sobre campos incultos y baldíos.
Aphanes microcarpa. Generalmente en suelos arenosos.
Pyrus bourgaeana. Esporádica en bordes de caminos y carreteras.
Crataegus monogyna. Muy común sobre bordes de caminos y sotobosque.

Fam FABACEAE.
Vicia sativa sativa. Cultivada y subespontánea.
Vicia sativa cordata. Frecuente en pastizales, herbazales y cultivos.
Vicia sativa nigra. Muy frecuente sobre pastizales secos y matorral.
Vicia lutea. Muy abundante en todo el territorio, ruderal.
Vicia vestita. Frecuente en todo el territorio.
Vicia benghalensis. Muy abundante en herbazales.
Lathyrus annuus. En herbazales y bordes de camino.
Lathyrus cicera. En herbazales de cunetas y prados.
Lathyrus aphaca. Frecuente en bordes de caminos y herbazales.
Lathyrus clymenum. Muy frecuente en todo el territorio.
Lathyrus ochrus. Frecuente en todo el territorio.
Lathyrus angulatus. En herbazales, muy frecuente.
Lotus parviflorus. Frecuente en todo el territorio.
Dorycnium rectum. Diseminado en bordes de arroyos y sotobosques.
Anthyllis cornicina. Poco frecuente, sobre suelos arenosos.
Anthyllis hamosa. Poco frecuente, sobre suelos arenosos.
Anthyllis tetraphylla. Muy frecuente.
Hippocrepis ciliata Frecuente en pastos sobre suelos calcáreos.
Hippocrepis multisiliquosa En pastos sobre suelos calcáreos.
Hippocrepis scabra. Frecuente en margas o grietas de rocas calcáreas
Scorpiurus vermiculatus. Muy frecuente en suelos cunetas y pastizales.
Scorpiurus muricatus. Muy frecuente sobre prados, bordes de caminos.
Scorpiurus sulcatus. Muy frecuente sobre prados, bordes de caminos.
Trifolium repens. En pastizales, frecuente en todo el territorio.
Trifolium glomeratum. En pastizales, frecuente en todo el territorio.
Trifolium suffocatum. Suelos pedregosos nitrifiicados.
Trifolium fragiferum. Prados húmedos.
Trifolium resupinatum. Frecuente en prados húmedos
Trifolium tomentosum. Común en Pastizales más o menos seco.
Trifolium campestre. En pastizales
Trifolium scabrum. Frecuente en todo el territorio en lugares secos.
Trifolium stellatum. Frecuente en todo el territorio.
Trifolium lappaceum. Frecuente en todo el territorio. Trifolium cherleri. Común en todo el territorio. Trifolium squamosum. Frecuente en todo el territorio.
Medicago lupulina. Frecuente sobre herbazales húmedos y regadío.
Medicago sativa. Ampliamente cultivada como especie forrajera.
Medicago orbicularis. Frecuente en todo el territorio.
Medicago scutellata. Poco frecuente sobre herbazales y cultivos.
Medicago ciliaris Frecuente en herbazales y cultivos. Medicago intertexta. Poco frecuente.
Medicago tornata. Muy frecuente en cultivos y bordes de caminos
Medicago truncatula. Muy frecuente sobre herbazales secos.
Medicago rigidula. Poco frecuente en pastos secos y taludes.
Medicago doliata. Muy frecuente, en campos incultos y soleados.
Medicago murex. Raro sobre herbazales y cultivos
Medicago minima. Muy frecuente sobre pastizales secos.
Melilotus alba. Muy rara, ruderal o arvense en suelos húmedos o encharcados.
Melilotus indica. Muy frecuente.
Melilotus sulcata. Frecuente, arvense o ruderal.
Melilotus segetalis. Frecuente sobre suelos arcillosos encharcados.
Ononis repens. Común en baldíos, caminos.
Ononis mitissima. Muy común en baldíos y caminos.
Ononis natrix. Muy común en campos de cultivos y bordes de caminos.
Ononis pubescens. Muy común en campos de cultivos y bordes de caminos.
Genista cinerea. Matorrales húmedos.
Genista hirsuta. Muy frecuente en suelos muy arenosos y sotobosque aclarados.
Retama sphaerocarpa. Frecuente en todo el territorio. Lupinus luteus. Terrenos incultos preferentemente arenosos.
Lupinus angustifolius. Muy frecuente en todo el territorio.
Biserrula pelecinus. En herbazales de cunetas y prados.
Astragalus hamosus. Muy frecuente en pastos.

Psoralea bituminosa. Muy común en herbazales de bordes de caminos.
Anagyris foetida. Poco frecuente.
Myriophyllum spicatum. En aguas tranquilas, dulces o ligeramente salobres.

Fam LYTHRACEAE
Lythrum salicaria. Frecuente sobre cursos de agua y terrenos inundados.
Lythrum junceum. Muy frecuente en suelos húmedos o encharcados.
Lythrum acutangulum. Sobre suelos húmedos ligeramente salinos.
Lythrum hyssopifolia. Frecuente sobre suelos húmedos ligeramente salinos.
Lythrum borysthenicum. En pequeñas depresiones de suelos húmedos.

Fam THYMELAEACEAE
Daphne gnidium. Muy frecuente en sotobosque y matorrales.

Fam MYRTACEAE
Eucalyptus globulus. Ejemplares dispersos.
Eucalyptus camaldulensis. Ejemplares dispersos.
Epilobium hirsutum. Muy frecuente en márgenes de arroyos y lugares húmedos.

Fam EUPHORBIACEAE
Euphorbia chamaesyce. Preferentemente sobre arenosos.
Euphorbia serpens.
Euphorbia pterococca. Común en todo el territorio, arvense
Euphorbia helioscopia. Muy común en todo el territorio sobre campos incultos.
Euphorbia hirsuta. Frecuente en todo el territorio en lugares húmedos.
Euphorbia peplus L Muy común en todo el territorio.
Euphorbia falcata L. Frecuente en todo el territorio en zonas bajas.
Euphorbia exigua. Muy frecuente en todo el territorio.
Euphorbia serrata. Frecuente en todo el territorio, en zonas de cultivos.
Euphorbia terracina. Común en todo el territorio, en zonas bajas.
Euphorbia segetalis. Frecuente en todo el territorio.
Chrozophora tinctoria. Frecuente en zonas de cultivo.
Ricinus communis. Introducido, se encuentra naturalizado en todo el territorio.
Mercurialis annua ambigua. Muy común en todo el territorio, nitrófila arvense.
Mercurialis tomentosa. Muy común en todo el territorio.

Fam RHAMNACEAE
Rhammus alaternus. Muy frecuente en poblaciones arbóreas o arbustivas

Rhammus lycioides oleoides Frecuente en matorral y arbustivas.
Frangula alnus. En bordes de cursos de agua y fondos de barrancos.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 35/248
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 35/248

Fam LINACEAE
Linum bienne. Muy común en todo el territorio.
Linum tenue. Muy frecuente en todo el territorio, ruderal, arvense.
Linum strictum. Muy abundante en todo el territorio

Fam POLYGALACEAE
Polygala monspeliaca. Muy frecuente en todo el territorio.

Fam ANACARDIACEAE
Rhus coriaria. Poco frecuente, en suelos ligeramente nitrófilos
Pistacia lentiscus. Diseminada formando matorrales.

Fam RUTACEAE
Haplophyllum linifolium. Sobre suelos básicos y margas yesosas.
Ruta montana. En todo el territorio.
Ruta angustifolia. Frecuente en todo el territorio.

Fam ZYGOPHYLLACEAE
Tribulus terrestris. Muy común en todo el territorio, ruderal y arvense.

Fam OXALIDACEAE
Oxalis corniculata. Muy común en todo el territorio
Oxalis pes-caprae. Naturalizado en todo el territorio.

Fam GERANIACEAE

Geranium rotundifolium. Ruderal y arvense, muy común en todo el territorio.
Geranium molle. Ruderal y arvense, muy común en todo el territorio.
Geranium dissectum. Ruderal y arvense, muy común en todo el territorio.
Geranium purpureum. Ruderal y arvense, muy común en todo el territorio.
Erodium malacoides. Ruderal, muy común en todo el territorio.
Erodium laciniatum. Ruderal, arvense.
Erodium botrys. Ruderal, arvense, muy común.
Erodium aethipicum pilosum. Preferentemente en suelos arenosos.
Erodium cicutarium. Muy abundante en todo el territorio.
Erodium primulaceum. Muy abundante en campos incultos o baldíos.
Erodium moschatum. Muy frecuente en todo el territorio.

Fam APIACEAE

Eryngium campestre. Muy frecuente en lugares secos y campos incultos.
Anthricus caucalis. Pastizales y terrenos incultos. Frecuente.
Scandix pecten-veneris. Frecuente en márgenes de caminos.
Smyrnium olusatrum. Herbazales densos, en sitios sombríos.
Oenanthe globulosa. Frecuente en bordes de lagunas y orillas de arroyos.
Oennanthe crocata. Frecuente en bordes de lagunas y orillas de arroyos.
Foeniculum vulgare. Bordes de cultivos y cunetas.
Conium maculatum. Ruderal.
Apium nodiflorum. Suelos encharcados en márgenes de ríos y arroyos.
Ridolfia segetum. Ruderal, arvense, muy frecuente.
Ammi majus. Ruderal, arvense. Frecuente.
Ammi visnaga. Muy frecuente como ruderal.
Ammoides pusilla. Sobre suelos básicos en lugares abiertos y soleados.
Capnophyllum peregrinum. Sobre suelos arcillosos o margosos.
Distichoselinum tenuifolium. En matorrales muy degradados.
Torilis nodosa L. En pastizales y ruderal.
Torilis leptophylla. Frecuente en todo el territorio.
Daucus durieua. Frecuente en lugares soleados y abiertos.
Daucus muricatus. Nitrófila en todo el territorio.
Daucus crinitus. Lugares abiertos y soleados.
Daucus carota L.

Fam GENTIANACEAE
Blackstonia perfoliata serotina. Blacktonia perfoliata imperfoliata.
Centaurium grandiflorum.
Centaurium majus. En herbazales y lugares húmedos.
Centaurium maritimum. Frecuentemente en bordes de cursos de agua.

Fam APOCYNACEAE
Nerium oleander. Frecuente en fondo de barrancos y cursos de agua.

Fam SOLANACEAE
Solanum nigrum. Frecuente en todo el territorio, ruderal y nitrófilo.
Solanum alatum. Frecuente en todo el territorio.
Solanum villosum. Ruderal, muy localizado.
Triguera osbeckii. Común sobre suelos básicos, preferentemente arcillosos.
Mandragora autumnalis. Común sobre arcillas, margas y calizas.
Whitania somnifera. Muy rara. Ruderal

Lycium europaeum. Escaso. Setos, cunetas, taludes.
Datura stramonium. Nitrófila y ruderal.
Datura innoxia. Nitrófila y ruderal
Nicotiana glauca. Nitrófila.
Hyoscyamus albus. Común, nitrófila, ruderal.
Fam CONVOLVULACEAE
Convolvulus arvensis. Muy común en todo el territorio.
Convolvulus althaeoides. Cunetas, taludes y laderas.
Convolvulus tricolor. Frecuentemente sobre suelos básicos, y arcillosos
Calystegia sepium. Bordes de cursos de agua.

Fam CUSCUTACEAE
Cuscuta campestris. Sobre numerosos hospedantes herbáceos.

Fam BORRAGINACEAE.
Heliotropium europaeum. Frecuente en todo el territorio. Arvense y ruderal.
Buglossoides arvensis L. Campos de cultivos, en las zonas bajas.
Neatostema apulum. Muy común en todo campo inculto.
Cerinthe major. Preferentemente en zonas básicas y nitrificadas.
Echium plantagineum. Frecuente en todo el territorio
Borrago officinalis. Muy común en zonas bajas como arvense y ruderal.
Nonea vesicaria. Frecuente en todo el territorio.
Anchusa azurea. Frecuente en todo el territorio.
Myosotis ramosissima. Pradera y pastizales, frecuente en todo el territorio.
Omphalodes linifolia. Bastante común en suelos arenosos.
Cynoglossum creticum. Muy común en todo el territorio.
Cynoglossum clandestinum. Frecuente en todo el territorio.

Fam VERBENACEAE
Verbena officinalis. Común en suelos algo húmedos.
Verbena supina. Relativamente frecuente en suelos profundos algo húmedos.

Fam LAMIACEAE
Lamiun amplexicaule. Muy frecuente en sembrados y terrenos bladíos. Phlomis herba-venti.
Phlomis purpurea. Muy frecuente en suelos básicos
Phlomis lychnitis. Sobre suelos pedregosos, campos incultos.
Ballota hirsuta. Muy frecuente suelos nitrificados.
Stachys cordigera. Frecuente en suelos básicos.

Stachys ocymastrum. Ruderal y arvense, frecuente en todo el territorio.
Stachys arvensis. Ruderal y arvense, frecuente en todo el territorio
Salvia argentea. Frecuente
Salvia verbenaca. Muy común
Nepeta amethystina. Rara, lugares secos y pedregosos.
Nepeta tuberosa. Suelos básicos, ruderal. Frecuente en todo el territorio.
Cleonia lusitanica. Suelos pobres y básicos.
Marrubium vulgare. Muy común en todo el territorio. Sideritis grandiflora paulii. En zonas arenosas.
Sideritis romana. Común en todo el territorio
Calamintha sylvatica. Común en lugares húmedos
Calamintha nepeta. Común en todo territorio.
Micromeria graeca. Frecuente en lugares soleados.
Thymus mastichina. Común en todo el territorio.
Thymbra capitata. Común en lugares secos y soleados.
Mentha suaveolens. Frecuente en todo el territorio en lugares húmedos.
Mentha pulegium. Frecuente en lugares húmedos.
Lavandula stoechas. Común
Ajuga iva. Común en camino y lugares pedregosos.
Teucrium fruticans. Muy frecuente formando parte de los matorrales.
Teucrium resupinatum. Común en cultivos, baldíos y bordes de camino.
Teucrium capitatum. Común en todo el territorio.
Teucrium haenseleri. En campos incultos, bordes de camino.
Rosmarinus officinalis. Muy abundante.

Fam PLANTAGINACEAE
Plantago major. Común en todo el territorio.
Plantago coronopus. Muy común en pastizales degradados, bordes de camino.
Plantago serrraria. En pastizales, cunetas y bordes de camino.
Plantago lanceolata. En suelos ligeramente húmedos en praderas,
Plantago lagopus. Muy común en pastizales, cunetas y bordes de camino.
Plantago albicans. Muy frecuente en matorrales y márgenes de fincas.
Plantago afra. Muy frecuente en todo e territorio.

Fam OLEACEAE
Fraxinus angustifolia. Ejemplares dispersos en sotos, riberas y sitios frescos
Olea europaea. Muy abundante.

Fam SCROPHULARIACEAE

Verbascum sinuatum. Muy común en todo el territorio.
Scrophularia lyrata. Frecuente en lugares húmedos y encharcados.
Scrophularia sambucifolia. En suelos profundos de zonas bajas, en cunetas y ribazos.
Scrophularia canina. Frecuente en todo el territorio.
Misopates orontium. Muy común en todo el territorio.
Linaria hirta. Muy común en cultivos y barbechos.
Linaria viscosa. Muy abundante en lugares arenosos. Linaria latifolia. Frecuente como arvense.
Linaria saxatilis amethystea. Muy común en cultivos y barbechos.
Linaria oblongifolia. Relativamente frecuente.
Linaria micrantha. En cultivos.
Kickxia spuria. Arvense ruderal.
Kickxia lanigera. Muy frecuente, arvense y ruderal.
Cymbalaria muralis
Veronica anagallis-aquatica. Frecuente en bordes de cursos de agua y lugares encharcados.
Veronica arvensis. Frecuente en todo el territorio.
Veronica polita. Frecuente en praderas, cultivos y terrenos secos.
Veronica heredifolia. Frecuente en taludes, cultivos y cunetas.
Bellardia trixago. Común en todo el territorio.
Parentucellia viscosa. Muy frecuente en todo el territorio.
Parentucellia latifolia. Frecuente, preferentemente en suelos arenosos.

Fam OROBANCHACEAE
Orobanche amethystea. Relativamente frecuente.
Orobanche ramosa. Muy común en todo el territorio.

Fam ACANTHACEAE.
Acanthus mollis. Muy frecuente en zonas húmedas.

Fam CAMPANULACEAE
Campanula rapunculus. Abundante en todo el territorio.
Campanula erinus. Abundante sobre paredones.
Legousia hybrida. Frecuente en herbazales secos.
Legousia castellana. Frecuente en herbazales secos.
Jasione montana blepharodon. Relativamente frecuente en pastizales.

Fam RUBIACEAE
Sherardia arvensis. Muy común en lugares frescos y húmedos.
Crucianella angustifolia. Ruderal arvense, común en todo el territorio.
Galium aparine. Muy abundante en todo el territorio.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página Firmado
Estado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
36/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 36/248

Galium spurium. Ruderal y arnense, común en todo el territorio.
Galium tricornutum. Herbazales, en todo el territorio.
Galium murale. Muy frecuente como ruderal y arvense.
Galium parissiense. Sobre campos incultos, baldíos y cunetas.
Rubia peregrina. Muy abundante en sotobosque en todo el territorio.

Fam VALERIANACEAE 29
Centranthus calcitrapae. Común en todo el territorio.
Valerianella discoidea. En ambiente ruderalizados.
Fedia cornucopiae. Ruderal, arvense, muy común en todo el territorio.
Fedia scorpioides.

Fam DIPSACACEAE
Dispsacus foullonum. Muy frecuente en las inmediaciones de los cauces.
Pterocephalus diandrus. Preferentemente sobre suelos muy arenosos.
Scabiosa atropurpurea. Ruderal y nitrófila, muy abundante en todo el territorio.
Scabiosa semipapposa. Común en todo el territorio, sobre suelos margosos.
Scabiosa stellata. Ruderal arvense, muy abundante en todo el territorio.
Scabiosa simplex dentata. Muy común en campos, baldíos y caminos.

Fam ASTERACEAE
Aster saquamatus. Ruderal, en zonas húmedas. Muy abundante.
Conyza canadensis. Ruderal, muy abundante.
Conyza bonariensis. Ruderal, muy abundante.
Conyza albida. Ruderal muy abundante.
Bellis annua. Prados y herbazales, muy abundante.
Bellis perennis. Muy abundante en todo el territorio. Bellis sylvestris. Muy abundante en todo el territorio.
Dittrichia viscosa. Ruderal, muy abundante en todo el territorio.
Dittrichia graveolens. Ruderal, bastante frecuente.
Pulicaria odora. Muy abundante en todo el territorio. Pulicaria dysenterica. Común en márgenes de arroyos.
Pulicaria paludosa. Muy abundante en campos incultos, baldíos y caminos.
Pallenis spinosa. Campos incultos y lugares ruderizados.
Ateriscus aquaticus. Cunetas, campos incultos y herbazales.
Filago lutescens. Muy común, en campos incultos.
Filago pyramidata. Muy común en todo el territorio.
Logfia gallica. Muy común en pastizales y cultivos.
Evax pygmaea. Campos incultos, caminos y pedregales.
Gnaphalium luteo-album. Herbazales y campos incultos húmedos.
Helichrysum stoechas. Muy frecuente en campos incultos y matorral.
Phagnalon rupestre. Común sobre pedregales, muros y taludes.
Gaillardia aristata. En todo el territorio.
Bidens aurea. Generalmente en suelos húmedos.
Xanthium cavanillesii. Muy abundante en todo el territorio, en zonas húmedas.
Xanthium spinosum. Preferentemente en zonas húmedas ruderizadas.
Anthemis arvensis. Arvense ruderal, muy abundante en todo el territorio.
Anthemis cotula. Ruderal y arvense,
Chamaemelum mixtum. Pastizales ruderizados y cultivos. Muy frecuente.
Chamaemelum fuscatum. En lugares temporalmente encharcados.
Anacyclus radiatus. Ruderal, muy fecuente.
Achillea ageratum. Preferentemente sobre suelos húmedos. Muy frecuente.
Coleostephus myconis. En herbazales y bordes de caminos.
Chrysanthemum coronarium. Muy frecuente en veredas y caminos.
Chrysanthemun segetum. Nitrófilo, en herbazales y bordes de camino.
Gymnostyles stolonifera. Entre grietas de las piedras y calzadas.
Senecio jacobaea. En sitios húmedos ricos en nitrógeno.
Senecio aquaticus. En pastizales húmedos.
Senecio vulgaris. Muy frecuente en todo el territorio.
Calendula arvensis. Ruderal y arvenses. Muy abundante en todo el territorio.
Lactuca serriola. En zonas más o menos húmedas.
Sonchus oleraceus. Muy frecuente en herbazales y bordes de caminos.
Sonchus asper. Frecuente en lugares húmedos y nitrofilados.
Reichardia intermedia. Preferentemente en lugares secos y abiertos.
Crepis foetida. Márgenes de caminos. Poco frecuente.
Crepis vesicaria. Márgenes de caminos. Muy frecuente.
Andryala integrifolia. Muy frecuente en todo el territorio. Ruderal y viaria.
Andryala arenaria. Sobre suelos arenosos, pastizales.
Leontodon tuberosus. Muy frecuente sobre herbazales húmedos.
Leontodon longirrostris. En lugares abiertos y terrenos secos.
Hypochaeris radicata. En pastizales húmedos. Frecuente en todo el territorio.
Cichorium intybus. Bordes de caminos, herbazales incultos. Muy frecuente.
Cichorium endivia. Bordes de caminos, herbazales.
Tolpis barbata. Sobre herbazales de campos incultos. Muy frecuente.
Hedypnosis cretica. Muy abundante en herbazales y pastizales.
Scorzonera laciniata. Muy frecuente en todo el territorio, sobre herbazales.
Scorzonera agustifolia. Muy frecuente en taludes y bordes de caminos.
Chondrilla juncea. Muy común en bordes de caminos y campos incultos.
Urospermun picroides. Muy común, ruderal arvenses.
Picris echioides. Ruderal y arvense. Muy frecuente.
Rhagadiolus stellatus. Preferentemente en zonas altas. Muy frecuente.
Scolymus maculatus. Bordes de caminos y campos incultos. Muy frecuente
Carduus pycnocephalus. Ruderal, nitrófilo, Muy abundante.
Cardus tenuiflorus. Ruderal, nitrófilo. Muy abundante en todo el territorio.

Cardus bourgeanus. Ruderal, nitrófilo. Muy abundante.
Cirsium vulgare. Poco frecuente, sobre veredas húmedas.
Notobasis syriaca. Lugares abiertos. Frecuente en todo el territorio.
Cynara cardunculus. Poco frecuente, en márgenes de camino.
Cynara humilis. Muy frecuente en lugares abiertos.
Onopordum nervosum Endémico de S de la Península Iberica, Ruderal
Silybum marianum. Muy frecuente. Ruderal.
Galactites tomentosa. En herbazales y bordes de caminos.
Centaurea calcitrapa. Ruderal, viaria en campos incultos.
Centaurea melitensis. En pastizales y lugares abiertos algo nitrificados.
Centaurea diluta. Generalmente viaria de suelos margosos.
Centaurea pullata baetica. Suelos generalmente arenosos.
Mantisalca salmantica. Viaria.
Carthamus lanatus. Muy frecuente, ruderal.
Carduncellus caeruleus. Frecuente en ribazos y veredas.
Carlina corymbosa. Muy frecuente en ribazos y pastizales.
Carlina racemosa. Muy frecuente en lugares abiertos y cultivos abandonados.
Atractylis cancellata. Muy frecuente sobre pastizales.
Chamaeleon gummifer. Frecuente en taludes.
Echinops strigosus. Cunetas, herbazales.

Fam ALISMATACEAE
Alisma lanceolatum. Frecuente en lugares encharcados o muy húmedos.

Fam ARECACEAE
Chamaerops humilis. En lugares rocosos y campos incultos.

Fam ARACEAE
Arum italicum. Muy frecuente en zonas húmedas y sotobosque nitrófilo.
Arisarum simorrhinum. Muy frecuente en todo el territorio.

Fam LEMNACEAE
Lemna gibba. Muy frecuente en charcas de agua eutróficas.

Fam JUNCACEAE
Juncus bufonius. Frecuente en zonas temporalmente encharcadas.
Juncus hybridus. Común en zonas temporalmente inundadas.
Juncus articulatus. Lugares con abundante humedad.

Fam CYPERACEAE
Scirpus lacustris. Frecuente en ríos y lagunas.
Scirpus holoschoenus. Muy común en suelos encharcados.
Eleocharis palustris: Muy frecuente en suelos encharcados.
Cyperus longus. Muy común en praderas húmedas y próximas a los arroyos.
Cyperus rotundus. Muy frecuente.
Cyperus fuscus. Lugares húmedos cercanos a cursos de agua.
Carex otrubae. Frecuente en todo el territorio, en zonas encharcadas o próxima al agua.
Carex divulsa. Muy frecuente, sobre suelos húmedos.
Carex divisa. Muy frecuente en suelos con encharcamientos temporales.
Carex hispida. Frecuente en suelos encharcados de márgenes de arroyos.
Carex acuta. Preferentemente márgenes de ríos y arroyos.

Fam POACEAE
Poa annua. Muy abundante en todo el territorio.
Poa infirma. Muy abundante en prados, pedregales.
Poa trivalis. Bordes de arroyos y lugares encharcado. Poa bulbosa. Muy frecuente.
Vulpia myuros. Común en pastizales.
Vulpia sciuroides. Común en pastizales.
Vulpia ciliata. Común en pastizales.
Vulpia geniculata. Muy común en todo el territorio.
Lolium perenne. Abundante en todo el territorio. Lolium multiflorum. Abundante.
Lolium rigidum. Común en pastizales y herbazales
Lolium temulentum. Frecuente, ruderal y arvense.
Desmazeria rigida. Común en herbazales y pastizales. Mycropyrum tenellum. En pastizales.
Dactylis glomerata. Muy abundante en bordes de caminos y taludes.
Briza maxima. En herbazales oligotrofos
Briza minor. En herbazales oligotrofos, muy común
Lamarckia aurea. En pastizales, común en todo el territorio.
Cynosurus echinatus. En pastizales, común en todo el territorio.
Avena sativa. Cultivada o subespontánea.
Avena byzantina. Cultivada y subespotánea.
Avena steririlis. Abundante en todo el territorio como ruderal y arvense.
Avena barbata. Muy abundante en todo el territorio.
Avena lusitanica, Frecuente en suelos arenosos.
Arrhenatherum album. Abundante en pastizales y matorrales
Trisetaria panicea. Muy abundante en herbazales y cultivos.
Rostraria cristata. Muy abundante como ruderal y arvense.
Avellinia michelii. Poco frecuente, en suelos arenosos y margosos.
Gaudinia fragilis. Muy abundante en herbazales.

Molineriella australis. Muy frecuente sobre terrenos arenosos.
Holcus lanatus. Muy frecuente en pastizales húmedos.
Agrostis stolonifera. Frecuente sobre suelos arenoso húmedos.
Polypogon monspeliensis. Abundante en suelos húmedos.
Polypogon maritimus. Abundante en suelos húmedos.
Polypogon viridis. Frecuente en acequias, bordes de regadío y pastizales.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado 37/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Estado:
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 37/248

Gastridium ventricosum. Frecuente en todo el territorio.
Lagurus ovatus
Chaetopogon fascicutatus. Frecuente en lugares húmedos.
Phalaris brachystachys. Muy frecuente en pastizales y bordes de caminos.
Phalaris minor Frecuente en todo el territorio.
Phalaris coerulescens. Muy frecuente en lugares húmedos.
Phalaris paradoxa. Muy frecuente.
Melica magnolii. Muy común en herbazales.
Bromus secalinus. Muy raro, en pastizales secos.
Bromus lanceolatus. Relativamente frecuente en pastizales y herbazales. Bromus hordeaceus. Muy común en todo el territorio.
Bomus matritensis. Herbazales y bordes de caminos. Muy frecuente.
Bromus rubens. Muy frecuente en bordes de caminos y herbazales.
Bromus diandrus. Muy común en pastizales.
Brachypodium phoenicoides Herbazales y pastizales.
Brachypodium distachyon. Muy frecuente en todo el territorio.
Elymus repens. Muy frecuente en bordes de cultivos herbazales húmedos.
Aegilops geniculata. Muy común en campos de cultivos y bordes de caminos
Aegilops triuncialis. Muy frecuente en todo el territorio.
Hordeum bulbosum. Poco común en suelos húmedos.
Hordeum leporinum. Herbazales y bordes de caminos, muy frecuente.
Stipa capensis. Muy abundante.
Piptatherum miliaceum. Pastizales y herbazales, muy común
Cynodon dactylon. Muy frecuente en todo el territorio.
Eragrostis minor. Cultivos y suelos removidos. Poco frecuente.
Eragrostis barrelieri. Poco frecuente en cultivos y suelos removidos.
Eragrotis curvula. Sobre taludes de suelos arenosos y margosos.
Crypsis schoenoides. Frecuente en cauces secos.
Panicum miliaceum. Cultivado y a veces naturalizados en los bordes de caminos.
Paspalum paspalodes. Muy común en herbazales e inmediaciones de cursos de agua.
Digitaria sanguiinalis. Común en herbazales muy húmedos.
Echinochloa crus-galli. Muy común como mala hierba en zonas de cultivos.
Echinochloa hispidula. Muy común como mala hierba en zonas de cultivos.
Setaria adhaerens. Muy común en lugares frescos y umbroso.
Hyparrhenia hirta. Muy abundante en taludes, cunetas secas y suelos erosionados.
Hyparrhenia podotricha. Frecuente en taludes.
Sorghum halepense. Frecuente en bordes de regadío y cunetas.
Imperata cylindrica. Frecuente en suelos arenosos húmedos.
Arundo donax. Muy común en riberas o en las proximidades de cauces.

Fam TYPHACEAE
Typha dominguensis. Muy frecuente en arroyos y lagunas eutrofiados.

Fam LILIACEAE
Asphodelus ramosus. Común en pastizales y campos incultos.
Ornithogalum narbonense. Frecuente en todo el territorio.
Ornithogalum orthophyllum baeticum. Muy frecuente en todo el territorio.
Urginea maritima. Abundante en todo el territorio.
Scilla autumnalis. Muy frecuente en todo el territorio.
Hyacinthoides hispanica. Muy frecuente en ribazos, cunetas y herbazales.
Dipcadi serotinum. Común en lugares soleados y secos.
Muscari negletum. Campos cultivados e incultos.
Muscari comosum. En todo el territorio.
Allium ampeloprasum. Muy abundante en todo el territorio.
Allium pallens. Muy abundante en todo el territorio.
Allium roseum. Muy abundante en todo el territorio.
Allium chamaemoly. Frecuente, preferentemente sobre suelos arcillosos.
Asparagus acutifolius. Cultivos, setos y taludes.
Aspargus albus. Preferentemente sobre suelos básicos.

Fam AMARYLLIDACEAE
Narcissus papyraceus. Muy común en suelos húmedos.
Narcissus bulbocodium. Muy común en suelos temporalmente encharcados.
Narcissus serotinus. Muy común en todo el territorio.

Fam IRIDACEAE
Iris germanica. Cultivado y naturalizado, común en todo el territorio.
Iris foetidissima. Relativamente frecuente sobre suelos húmedos.
Iris planifolia. Común, preferentemente sobre suelos arcillosos.
Iris xiphium. Preferentemente sobre matorrales en suelos húmedos.
Gynandriris sisyrinchium. Muy común
Romulea ramiflora. Común en prados.
Gladiolus communis. Común en todo el territorio.
Gladiolus italicus. Frecuente en todo el territorio.

Fam AGAVEACEAE
Agave americana. Naturalizada.

Fam SMILACEAE
Smilax aspera. Frecuente en todo el territorio sobre sotos o matorrales húmedos.

Fam ORCHIDACEAE
Neotinea maculata. Frecuente en afloramientos calcáreos.
Orchis italica. Muy frecuente en claros de matorral y en pastizales.
Orchis saccata. En prados y claros de matorral.
Ophrys speculum. Muy frecuente en suelos calcáreos.
Ophrys lutea. Frecuente en lugares abiertos.
Ophrys fusca. Frecuente en suelos arenosos y margosos.
Ophrys tenthredinifera. En suelos con fácil drenaje.
Ophrys apifera. Pastizales y matorrales abiertos

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
38/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 38/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 39/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2.2.3 Fauna

Con respecto a las especies de fauna que aparecen en el listado del anterior documento, se cree conveniente la modificación del mismo al no encontrarse evidencias suficientes de la presencia en la zona de determinadas especies, pero sin negar en ningún momento la posible presencia de las mismas en el área por conformar un hábitat idóneo para las mismas. Por lo tanto, el listado final de especies de vertebrados sería el siguiente.

La fauna de la zona es la propia de áreas de nuestra latitud con presión humana, siendo poco diversa y estando sujeta a las variaciones de los cultivos. Las comunidades más estables se sitúan en las proximidades de los arroyos, olivares antiguos y, en menor medida, en las zonas cultivadas con frutales, donde están expuestas a los ritmos de los tratamientos fitosanitarios. Además existe una comunidad faunística poco diversa pero estable, sobre todo de aves, que acompaña a todos los núcleos urbanos y zonas de asentamientos humanos.

• INVERTEBRADOS

La mayor subcomunidad de invertebrados pertenecen a la clase insectos. Se trata de especies de amplia área de distribución, asociadas a cultivos o a la vegetación de los bordes de caminos y arroyos, normalmente especies oportunistas asociadas a las actividades humanas.

Sirva como ejemplo de la baja diversidad el listado de Ropalóceros presentes en el área, usándose como indicador de la calidad de la entomofauna terrestre:

Tamallares ballus, zonas frescas, sus larvas gustan de leguminosas.

Normacnia sculli, rara, su oruga gusta de las encinas. Divagante.

Papilio machaon, poco frecuente, cría en los hinojos (Foeniculum vulgare).

Pieris brassicae, frecuente, cría sobre Brassica nigra y otras crucíferas de los bordes de caminos.

Artogeia rapae, igual que la especie precedente.

Echloe belemia, cría sobre Raphanus raphanistrum de los bordes de los caminos, aunque es una especie endémica del Norte de Africa y el tercio Sur de la Península Ibérica, el nicho concreto que ocupa hace que no sea una especie vulnerable.

Colias crocea, Frecuente, cría sobre Medicago spp.

Vanessa atalanta, poco frecuente en el área de estudio, cría sobre Urtica spp. Cynthia cardui, poco frecuente, cría sobre diversas gramíneas.

Pyronia cecilia, rara, cría sobre diversas gramíneas.

Polimmatus icarus frecuente en todo el área.

Aricia cramera frecuente en todo el área.

Lampides boeticus poco frecuente, en zonas frescas. Carchadorus alceae, rara.

• VERTEBRADOS

Si la diversidad de los invertebrados es baja, lo es aún más la de los vertebrados, al ser este grupo más vulnerable a la presión humana.

Las especies más frecuentes en el área son las que soportan mejor las características antrópicas de la misma. Todas ellas, junto con las ocasionales o las que incluyen el área como zona de campeo, se relacionan a continuación. En el siguiente inventario las especies se estructuran por familias y desglosados en columnas aparecen los siguientes datos relativos a cada especie:

1ª Columna: Familia/Especie

2ª Columna: Nombre común

3ª Columna: Categoría de conservación

Según el Libro Rojo de los Vertebrados de España (Blanco y Gonzalez, 2001) se catalogan las especies en las siguientes categorías: (CR) “En peligro crítico”; (E) “En peligro”; (V) “Vulnerable”; (R) “Rara”; (I) “Indeterminada”; (K) “Insuficientemente conocida”; (O) “ Fuera de peligro” y (NA) “No amenazada”

4ª Columna: Abundancia, indica la densidad o grado de presencia en la zona de estudio:

3 Densidad alta, especie bastante abundante en la zona.

2 Densidad media, suele estar presente, pero no llega a ser frecuente.

1 Densidad baja, no demasiado abundante, presencia ocasional.

0 Densidad muy baja, especies raras de aparición esporádica; suele hacer referencia a especies muy amenazadas.

Peces: La ictiofauna de Riopudio y Cañada Fría, no se considera significativa debido a la mala calidad de las aguas que llevan sus cauces y a las variaciones estacionales de caudal, lo que no significa que no se encuentren algunas especies de peces en determinadas épocas del año en que la calidad de las aguas sea propicia, y permita el movimiento de los peces de una cuenca a otra.

Anfibios: La presencia de este grupo se encuentra asociada a las zonas húmedas, principalmente en el cauce del Arroyo Riopudio y al Arroyo Cañada Fría, También es posible observarlos en las acequias, pozos o áreas con encharcamientos temporales. Estos animales son buenos indicadores de la calidad del ambiente y son muy sensibles a cambios que se produzcan en sus hábitats, por lo que se puede afirmar que el estado de las aguas y el grado de antropización que presenta el municipio en general, ha producido la desaparición de casi todas las especie de este grupo con la salvedad de algunos ejemplares de Rana perezi.

Reptiles: Se trata de otra subcomunidad en regresión, debido principalmente a la pérdida de hábitats, con la consiguiente disminución de la diversidad, siendo sólo relativamente abundantes aquellas especies que se asocian al hábitat humano.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 39/248

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTATUS	ABUNDANCIA
GEKKONIDAE	Tarentola mauritanica	Salamanquesa común	NA	1
LACERTIDAE	Psammodromus algirus	Lagartija colilarga	NA	2
	Podarcis hispanica	Lagartija ibérica	NA	2
COLUBRIDAE	Malpolon monspessulanus	Culebra bastarda	NA	1
	Culuber hippocrepis	Culebra de herradura	NA	2
	Elaphe scalaris	Culebra de escalera	NA	1

Aves: La avifauna presente en la zona de estudio está asociada a las áreas de cultivo, ya que en el término municipal predominan los terrenos agrícolas, a los que la avifauna se ha adaptado perfectamente, utilizando las zonas de herbazal fundamentalmente para cazar y los olivares como zona de refugio, descanso y nidificación.

También se pueden observar algunas especies que no habitan en el área, pero que lo utilizan como zona de paso en sus desplazamientos o como zona de campeo

Cierto número de ellas se encuentran además perfectamente adaptadas a los medios urbanos y otras zonas de asentamientos humanos más o menos consolidadas.

También se distingue un grupo reducido de especies fuertemente asociadas a hábitats acuáticos y de zonas húmedas, que proceden fundamentalmente de espacios ligados al río Guadalquivir.

Se han descrito cuatro categorías de hábitats a las que se asigna cada una de las especies de la lista que se desarrolla a continuación. Estas categorías vendrán recogidas en la tabla mediante el siguiente código:

C: Cultivo
U: Zonas Urbanas
H: Zonas Húmedas
S: Que sobrevuelan el área

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTATUS	HÁBITAT	ABUNDANCIA
ARDEIDAE	*Bubulcus ibis*	Garcilla bueyera	NA	C-H	3
CICONIIDAE	*Ciconia ciconia*	Cigüeña blanca	V	C-S	2
ACCIPITRIDAE	*Milvus Migrans*	Milano negro	NA	S	1
	Milvus milvus	Milano real	K (España)/CR (Andalucía)	S	1
	Gyps fulvus	Buitre leonado	O	S	1
FALCONIDAE	*Falco naumanni*	Cernícalo primilla	V	S	1
	Falco tinnunculus	Cernícalo vulgar	NA	S	1
PHASIANIDAE	*Alectoris rufa*	Perdiz roja	NA	C-H	2
	Coturnix coturnix	Codorniz común	NA	C-H	2
COLUMBIDAE	*Columba livia*	Paloma bravía	NA	C-U	2
	Columba oenas	Paloma zurita	I	C	1
	Columba palumbus	Paloma torcaz	NA	C	1
	Streptopelia turtur	Tórtola	V	C	1
TYTONIDAE	*Tyto alba*	Lechuza común	NA	C-U	2
STRIGIDAE	*Otus scops*	Autillo	NA	C-U	1
	Athene noctua	Mochuelo común	NA	C-U	2
	Strix aluco	Cárabo común	NA	C-U	1
CAPRIMULGIDAE	*Caprimulgus ruficollis*	Chotacabras pardo	K	C	2
APODIDAE	*Apus apus*	Vencejo común	NA	C-U	3
MEROPIDAE	*Merops apiaster*	Abejaruco común	NA	C	1
URUPIDAE	*Upupa epops*	Abubilla	NA	C	2
ALUDIDAE	*Calandrella brachydactyla*	Terrena común	NA	C	1
	Galerida cristata	Cogujada común	NA	C	3
	Malanocorypha calandra	Calandria común	NA	C	1
	Alauda Arvensis	Alondra común	NA	C	2
HIRUNDINIDAE	*Hirundo rústica*	Golondrina común	NA	C-U	2
	Delichon urbica	Avión común	NA	C-U	2
MONTACILLIDA	*Anthus pratensis*	Bisbita común	NA	C	1
	Motacilla alba	Lavandera blanca	NA	C	2
	Motacilla cinérea	Lavandera cascadeña	NA	C	2
TURDIDAE	*Erithacus rubecula*	Petirrojo	NA	C	2
	Luscinia megarhynchos	Ruiseñor común	NA	C-H	1
	Phoenicurus ochruros	Colirrojo tizón	NA	C	2
	Phoenicurus phoenicurus	Colirrojo real	NA	C	1
	Saxicola torquata	Tarabilla común	NA	C	2
	Oenanthe hispanica	Collalba rubia	NA	C	1
	Tordus merula	Mirlo común	NA	C-U	2
SYLVIIDAE	*Cettia cettia*	Ruiseñor bastardo	NA	C-H	1
	Cistola juncidis	Buitrón	NA	C-H	3
	Locustella luscinioides	Buscarla unicolor	R	H	1
	Acrocephalus scirpaceus	Carricero común	NA	H	2
	Acrocephalus arudinaceus	Carricero tordal	NA	H	1
	Hippolais pallida	Zarcero pálido	NA	H	1
	Hippolais polyglota	Zarcero común	NA	H	2
	Sylvia melanocephala	Curruca cabecinegra	NA	C	2
	Sylvia borin	Curruca mosquitera	NA	C	1
	Sylvia atricapilla	Curruca capirotada	NA	C	3
	Sylvia communis	Curruca zarcera	NA	C	1
	Phillloscopus collybita	Mosquitero común	NA	C	1
	Phillloscopus trochilus	Mosquitero musical	NA	C	1
	Regulus ignicapillus	Rellezuelo listado	NA	C-H	1
MUSCICAPIDAE	*Musicapa striata*	Papamoscas gris	NA	C	1
	Ficedula hypoleuca	Papamoscas cerrojillo	NA	C	1
PARIDAE	*Parus caerulens*	Herrerillo común	NA	C-H	1
	Parus major	Carbonero común	NA	C	1
CERTHIDAE	*Certhia brachydactyla*	Agateador común	NA	C-H	1
LANIIDAE	*Lanius excubitor*	Alcaudón real	NA	C	1
	Lanius senator	Alcaudón común	NA	C	1
CORVIDAE	*Corvus monedula*	Grajilla	NA	C	2
	Corvus frugileus	Graja	R	C	1
	Corvus corax	Cuervo	NA	S	1
STURNIDAE	*Sturnus vulgaris*	Estornino pinto	NA	C	2
	Sturnus unicolor	Estornino negro	NA	C	1
PASSERIDAE	*Passer domesticus*	Gorrión común	NA	C-U	3
FRIGILLIDAE	*Fringilla coelebs*	Pinzón vulgar	NA	C	1
	Serinus serinus	Verdecillo	NA	C	2
	Carduelis chloris	Verderón común	NA	C	2
	Carduelis carduelis	Jilguero	NA	C	3
	Carduelis spinus	Lúgano	NA	C	1
EMBERIZIDAE	*Emberiza citrinella*	Escribano cerrillo	NA	C	1
	Emberiza hortulana	Escribano hortelano	NA	C	1
	Miliaria calandra	Triguero	NA	C	2

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado
Estado: 17/11/2022 12:22:02
Fecha y hora: 40/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR: NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON — 26/01/2026
VERIFICACIÓN: Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG — PÁG. 40/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 41/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Mamíferos: Las especies de mamíferos que se encuentran en el término municipal de Almensilla, se caracterizan por su alto grado de tolerancia a los ambientes antropizados, hecho que determina la baja diversidad de especies. Se destacan las siguientes:

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTATUS	ABUNDANCIA
SORICIDAE	*Suncus etruscus*	Musarañita	NA	1
	Crocidura russula	Musaraña	NA	1
VESPERTILIONIDAE	*Pipistrellus pipistrellus*	Murciélago común	NA	3
MUSTELIDAE	*Mustela nivalis*	Comadreja	NA	1
MURIDAE	*Rattus*	Rata común	NA	3
	Apodemus sylvaticus	Ratón de campo	NA	2
	Mus musculus	Ratón doméstico	NA	2
LEPORIDAE	*Oryctolagus cuniculus*	Conejo	NA	1
	Lepus europaeus	Liebre europea	NA	2

2.3 USOS DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

2.3.1 Usos del territorio municipal

Como podemos deducir de otros apartados, el mayor porcentaje de suelo del territorio se corresponde con superficies dedicadas a cultivos leñosos con un 59,83% de ocupación del territorio y una extensión de 861 Ha. Según censo del año 2000 facilitado por la Oficina Comarcal Agraria, de los cuales 831 Ha. están ocupadas por Olivar de aceituna de mesa.

La superficie de cultivos herbáceos ocupa el 13,96% de la superficie del territorio, correspondiendo el resto de la superficie con zonas urbanas y viales, así como reforestaciones y zonas de erial, como podemos observar en el cuadro que se adjunta.

USOS DE SUELO	SUPERFICIE (has.)	PORCENTAJE (%)
SUELO URBANO Y VIALES	**267**	**18,55**
ERIAL O SUPERFICIE IMPRODUCTIVA	**107,8**	**7,50**
REFORESTACIONES	**2,2**	**0,16**
CULTIVOS HERBÁCEOS	**201**	**13,96**
CULTIVOS LEÑOSOS	**861**	**59,83**
TOTAL	**1439**	**100,00**

Hay que destacar el proceso de transformación acentuado en los últimos años en la zona del núcleo urbano, así como de la implantación de urbanizaciones aisladas, lo que ha originado un elevado incremento de la superficie urbanizable.

2.3.2 Sistema de comunicaciones

• CARRETERAS

Existe una buena red de comunicación, con abundancia de carreteras, caminos rurales y cañadas de buen piso, que facilitan el tránsito rodado y permiten las comunicaciones entre Almensilla y las poblaciones de alrededor. En el término municipal hay 7,3 km de carreteras originalmente gestionadas por la Excma. Diputación Provincial de Sevilla, hoy titularidad de la Junta de Andalucía.

De todos los accesos cabe destacar la autovía A-49 a través de los enlaces con la A-477 Sanlúcar la Mayor-Benacazón y la A-474 que une Bormujos con Bollullos de la Mitación. Tanto desde Benacazón como de Bollullos de la Mitación se accede a Almensilla a través de la A-8052.

Otros accesos a la población de Almensilla se realizan desde Coria del Río a través de la propia A-8052 y desde Palomares del Río a través de la A-8054 que enlaza con la A-8055 Mairena del Aljarafe-Almensilla.

En el cuadro siguiente se resume el sistema de carreteras que se localizan dentro del término municipal.

CARRETERA	ENLACES	ORGANISMO TITULAR	LONGITUD (km.)	ANCHURA (m.)
A-8052	**BOLLULLOS DE LA MITACIÓN**	**JUNTA DE ANDALUCÍA**	**2,0**	**6-6,20**
A-8054	**CORIA DEL RÍO**	**JUNTA DE ANDALUCÍA**	**3,7**	**6-6,20**
A-8055	**MAIRENA DEL ALJARAFE**	**JUNTA DE ANDALUCÍA**	**1,6**	**6-6,20**

La estructura de comunicaciones del municipio se ha visto alterada por la ejecución de la ronda de circunvalación metropolitana de Sevilla SE-40, cuyos dos tramos que concurren en Almensilla ya se han ejecutado, y que atraviesa el término de Norte a Sur.

La legislación aplicable, en función de las administraciones titulares de las distintas carreteras, está constituida por:

- ¬ Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- ¬ Real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- ¬ Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones y servicios.
- ¬ Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

• VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias presentes en el término municipal de Almensilla son las siguientes:

a. ***Cañada Real de las Islas***: La anchura legal de la Cañada Real de las Islas es de setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 m). Ésta atraviesa el término paralelo al Arroyo de Riopudio en dirección norte-sur, procedente del paraje denominado "Seismalo" en Mairena del Aljarafe. El tramo de Cañada que atravesaba el término tiene una longitud de unos cuatro kilómetros, debiendo descontarse la parte que discurría por el suelo urbanizable del Sector F de las Normas Subsidiarias de Almensilla, por haberse desafectado.

b. ***Cordel de Triana o de Villamanrique***: La anchura legal del Cordel de Triana o de Villamanrique es de treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 m). El Cordel entra en este término unido a la línea divisoria de esta jurisdicción con la de Bollullos de la Mitación y hacia la mitad con la de Mairena del Aljarafe, llevando a la derecha terrenos de la finca "Hacienda de Villa-Clara" dedicados a cultivos herbáceos de secano, y por el lado de Bollullos a olivares. El recorrido por el término municipal es de unos mil quinientos metros (1.500 m) en dirección nor-noroeste.

c. Vereda de Cañada Fría: La anchura legal de la Vereda de Cañada Fría es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m). Esta Vereda recorre el término municipal en dirección norte-sur en una longitud de unos cuatro kilómetros. Aparece procedente del término municipal de La Puebla del Río por el paraje denominado "Malojo", y atraviesa hacia la mitad de su recorrido la carretera A-8052 que une Almensilla con Coria del Río, hasta unir con la carretera A-8054 que une Almensilla con Palomares del Río, aunque en este tramo final prácticamente ha sido ocupada por cultivos

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 41/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 42/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

agrícolas. La Vereda de Cañada Fría ha caído totalmente en desuso hasta el punto de que actualmente sólo es utilizada en un corto tramo como camino.

d. ***Colada de Palomares***: La anchura legal de la Colada de Palomares es de diez metros (10 m.). Ésta parte del mismo pueblo de Almensilla en dirección oeste-este y actualmente está ocupada por la carretera A-8054 que une Almensilla con Palomares del Río.

Habrán de tenerse en cuenta las afecciones derivadas de la siguiente legislación sectorial:

- ¬ Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- ¬ Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- ¬ Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.3.3 Infraestructuras Territoriales

• ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

Por el término municipal discurren las siguientes infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua:

- ¬ Arteria general ϕ 500 de fibrocemento
- ¬ Arteria general ϕ 125 de fibrocemento Ramal occidental II
- ¬ Arteria general ϕ 80 de fibrocemento.

Estas arterias de transporte abastecen a los depósitos municipales.

En cuanto al saneamiento, existe un emisario de ϕ 400 que parte del aliviadero del Arroyo Cañada Fría, y desemboca en una tubería de ϕ 1200 que discurre paralela al Arroyo Riopudio.

• ENERGÍA ELÉCTRICA

El municipio se encuentra atravesado por una línea de Alta Tensión, que discurre paralelo al cauce del arroyo Riopudio, existiendo en proyecto otra línea que atravesará el extremo noroccidental del término. A su vez el territorio es atravesado por redes de Media Tensión, pertenecientes a la compañía suministradora Endesa.

Las afecciones de la legislación sectorial relacionadas con estas infraestructuras son:

- ¬ Decreto 233/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- ¬ Ley 24/2013, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- ¬ Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

• OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Por el sureste del municipio discurren tanto un oleoducto como un gasoducto, contando este último con diversas derivaciones según se recoge en la documentación gráfica del Plan.

2.4 PAISAJE Y TERRITORIO

En las últimas décadas la evolución y creciente sensibilidad respecto a este componente, ha generado que el paisaje ha pasado de ser un mero impedimento o freno a las actividades antrópicas, a constituir un recurso o valor, cada vez más escaso, valorado, demandado, fácilmente alterable y difícilmente renovable. Concretamente, en su aspecto como factor inventariable.

Se entiende por paisaje la dimensión perceptual de un territorio, como recurso aglutinador de la interacción de los recursos físicos y bióticos del medio con los elementos antrópicos o las actuaciones del hombre.

En la valoración del paisaje existen tres cualidades que condicionan en gran medida el valor plástico y emocional de un territorio.

- La calidad visual o valor intrínseco y subjetivo de un territorio, desde el punto de vista perceptual.
- La fragilidad o la capacidad del territorio para asumir una acción o una alteración sobre él.
- La Visibilidad o accesibilidad: la cual intenta definir las condiciones en que se establece la percepción, es decir, se refiere a la posibilidad de ser observado, así como el número potencial de observadores.

2.4.1 Descripción del Paisaje

El Aljarafe ha estado poblado desde tiempos prehistóricos debido tanto por el potencial agrícola como a su beneficiosa situación geográfica.

La Comarca del Aljarafe está muy relacionada con Sevilla, debido a la riqueza y fertilidad de sus tierras, lo que ha sido base para el desarrollo de los núcleos de población existentes en la actualidad y el desarrollo agrícola de la Comarca, que ha supuesto la desaparición de zonas naturales, dando lugar al paisaje agrícola tradicional, donde predominan el olivar y los cultivos de secano anuales.

Las pendientes son bajas, configurando un espacio abierto, sin obstáculos, constituido por lomas de pendientes muy suaves, sin presencia de resaltes o afloramientos geomorfológicos, dando lugar a extensas cuencas visuales, que se ven muy reducidas por el olivar.

Desde el punto de vista paisajístico, los recursos hídricos se limitan al drenaje superficial de las aguas de lluvia, que se realiza a través de los arroyos Riopudio y Cañada Fría.

La vegetación riparia asociada a los cauces se encuentra muy degradada, como consecuencia del aprovechamiento del terreno, lo que supone una minimización de la importancia de este recurso desde el punto de vista paisajístico.

En cuanto a los recursos bióticos del territorio, prácticamente la totalidad del territorio de Almensilla está ocupada por olivar, y en menor medida por cultivos herbáceos anuales. Esto supone desde el punto de vista paisajístico una disminución de las cuencas visuales, por tanto, una menor fragilidad del territorio, dotando al territorio de una elevada monotonía, tanto espacial como temporal.

En la actualidad, al igual que sucede con otros municipios cercanos a Sevilla, el proceso urbanizador, constituye el principal elemento dinámico que ha supuesto un cambio paisajístico.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 42/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página: Firmado
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
43/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Los focos potenciales de observadores en el territorio se localizan principalmente a lo largo de la carretera comarcal A-8052 y A-8054 y en el núcleo urbano, en menor medida desde las urbanizaciones La Alegría y Santa Iglesia, así como a lo largo de la carretera local a Palomares del Río.

Las cuencas visuales más extensas se localizan en la carretera A-8052, desde la salida del casco urbano en dirección a Bollullos de la Mitación, al discurrir su trazado por terrenos herbáceos de secano así como desde el sector este del casco urbano. En el resto del territorio las cuencas visuales se ven muy reducidas por el olivar.

Una vez realizada esta breve descripción se hace conveniente realizar una cartografía del paisaje, con objeto de delimitar las distintas áreas según su calidad visual, sí como la fragilidad visual de las mismas.

Para ello se ha dividido el territorio en una malla cuadrangular cuyas intersecciones corresponden con los puntos de observación, en los cuales se analizan la calidad visual, la fragilidad visual y la fragilidad adquirida.

Independientemente se cartografían los corredores y campos más accesibles y las cuencas visuales.

2.4.2 Valoración de la Calidad Paisajística

Para el análisis cualitativo del paisaje en cada punto de observación se ha planteado una metodología, la cual consiste en un desglose de las características intrínsecas del punto de observación, de las características del entorno inmediato y de las del horizonte o fondo visual. La calidad visual corresponderá con la media.

Calidad visual intrínseca del punto de observación: En la cual se determinan y valoran todos los elementos (físicos, bióticos y antrópicos) que definen el paisaje intrínseco, procediendo a una valoración de los mismos y adjudicándoles un peso relativo que nos determinará su calidad. A su vez cada elemento corresponde con un tipo, al cual se le asigna un valor en escala de uno a cinco.

Los elementos considerados en el modelo de evaluación de calidad paisajística son los siguientes:

a. *Características geomorfológicas y topográficas*: Se analiza el relieve y su complejidad topográfica en la caracterización del paisaje.

ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS	CALIDAD
LLANURAS	1
RELIEVES ALOMADOS, LADERAS SUAVES	2
CERROS Y LOMAS CON RELIEVE MODERADOS	3
CERROS MONTAÑOSOS CON RELIEVE PROMINENTES	4
KARST, BARRANCOS, CÁRCAVAS	5

b. *Características bióticas y usos del suelo*: Se analizan fundamentalmente la vegetación y los usos del suelo, así como su incidencia en la caracterización del paisaje.

ELEMENTOS BIÓTICOS	CALIDAD
BOSQUES, MATORRAL DENSO Y DEHESAS	5
ZONAS AGRÍCOLAS DE SECANO (OLIVAR, VIÑEDO, ETC.)	4
MATORRAL DEGRADADO Y PASTIZALES	3
CULTIVOS HERBÁCEOS DE SECANO	2
AGRICULTURA INTENSIVA (REGADÍO, INVERNADEROS, ETC.)	1
NO EXISTE SOPORTE BIÓTICO	0

c. Las *formas de agua superficial*: Se analizan las distintas formas de agua en el territorio y su incidencia en el paisaje.

ELEMENTOS O FORMA DE AGUA SUPERFICIAL	CALIDAD
EXISTENCIA DE ZONAS HÚMEDAS NATURALES FIJAS (MARISMA, LAGUNAS…)	5
EXISTENCIA DE ZONAS HÚMEDAS DE CARÁCTER TEMPORAL	4
PRESENCIA DE RÍOS O ARROYOS DE CARÁCTER CONTÍNUO	3
PRESENCIA DE ARROYOS DE CARÁCTER TEMPORAL	2
PRESENCIA DE MASA DE AGUA DE CARÁCTER ANTRÓPICO	1
NO EXISTE FORMA DE AGUA SUPERFICIAL	0

d. Los *elementos antrópicos* y su incidencia en el paisaje, grado de antropización, sistema de vertebración del territorio.

ELEMENTOS ANTRÓPICOS DEL PAISAJE	CALIDAD
ELEMENTOS HISTÓRICOS, CULTURALES, SINGULARES	5
ELEMENTOS URBANÍSTICOS SINGULARES (PUEBLOS CON SINGULARIDAD URBANA)	4
ELEMENTOS RURALES (CORTIJOS, VÍAS PECUARIAS, ETC.)	3
ELEMENTOS PUNTUALES, TORRES ELÉCTRICAS, ESTACIONES DE BOMBEO, ANTENAS…	-1
ELEMENTOS LINEALES QUE SIGUEN EL CONTORNO DEL RELIEVE	-2
ELEMENTOS LINEALES CON ROTURA DEL RELIEVE (CARRETERAS, VÍAS FÉRREAS…)	-3
ELEMENTOS ESPACIALES EN DISCORDANCIA CON SU ENTORNO (URBANIZACIONES)	-4
POLÍGONOS INDUSTRIALES, VERTEDEROS, CANTERAS, ETC.	-5

Una vez analizados todos los elementos que definen el paisaje intrínseco o inmediato se valoran según la escala siguiente:

ESCALA DE VALORACIÓN DE LA CALIDAD INTRÍNSECA	RANGO	VALOR
CALIDAD EXCELENTE	16-20	5
CALIDAD ALTA	11-15	4
CALIDAD MEDIA-ALTA	6-10	3
CALIDAD MEDIA-BAJA	1-5	2
CALIDAD BAJA	-4-0	1

Calidad visual del entorno inmediato: El paisaje del entorno inmediato a cada punto del territorio se define, en términos cuantitativos por un círculo de radio entre 500 y 700 metros que tiene por centro aquel punto.

La importancia del entorno inmediato se justifica por la posibilidad de observación de elementos visualmente atractivos; discernir árboles, si se divisa una masa arbolada, las formas de modelado del relieve o láminas de agua.

VALORACIÓN DEL ENTORNO INMEDIATO	VALORACIÓN	CALIDAD
PAISAJE SOBRESALIENTE, EXCEPCIONAL	EXCELENTE	5
PAISAJE CON RIQUEZA DE PATRONES Y ELEMENTOS REFERENCIALES	ALTA	4
PAISAJE CON ESCASA RIQUEZA DE PATRONES Y ELEMENTOS REFERENCIALES	MEDIA-ALTA	3
PAISAJE MONÓTONO, CON ESCASEZ DE ELEMENTOS REFERENCIALES	MEDIA-BAJA	2
PAISAJE DEGRADADO, POR INTERVENCIONES ANTRÓPICAS DISCORDANTE CON SU ENTORNO	BAJA	1

Fondo escénico: Por fondo escénico se entiende el conjunto que constituye el fondo visual de cada punto del territorio. Los elementos básicos del territorio que se han seleccionado para su evaluación son:

Intervisibilidad. La cual valora la existencia de panorámicas amplias en el horizonte visual de cada punto del territorio.
Altitud. Se utiliza para diferenciar zonas altas o de cumbres

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 43/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado
Fecha y hora
Firmado Por
Blanca Escuin Leyva
Página
Firmado
17/11/2022 12:22:02
Observaciones
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
44/248
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Vegetación. La visualización de masas de arbolados.

Singularidades geológicas. La visualización de afloramientos rocosos. Agua. La visualización de grandes masa de agua.

INTERVISIBILIDAD	CALIDAD
ELEVADO GRADO DE INTERVISIBILIDAD DE FORMA REGULAR	**5**
ELEVADO GRADO DE INTERVISIBILIDAD DE FORMA TUBULAR	**4**
ESCASO GRADO DE INTERVISIBILIDAD DE FORMA REGULAR	**3**
ESCASO GRADO DE INTERVISIBILIDAD DE FORMA TUBULAR	**2**
NO ES VISIBLE EL FONDO ESCÉNICO	**0**

ALTITUD	CALIDAD
VISUALIZACIÓN DE GRANDES SIERRAS Y CUMBRES	**5**
VISUALIZQACIÓN DE TERRENOS DE CERROS Y LOMAS	**4**
VISUALIZACIÓN DE LOMAS CON SUAVES PENDIENTES	**3**
TERRENOS LLANOS	**2**
NO ES VISIBLE EL FONDO ESCÉNICO	**0**

VEGETACIÓN	CALIDAD
GRANDES MASAS ARBÓRESAS DE BOSQUES CADUCIFOLIOS	**5**
GRANDES MASAS ARBÓREAS DE BOSQUES PERENNES	**4**
GRANDES MASAS ARBÓREAS UNIFORMES O CULTIVOS	**3**
EXTENSAS PRADERAS O PASTIZALES	**2**
NO ES VISIBLE EL FONDO ESCÉNICO	**0**

SINGULARIDADES GEOLÓGICAS	CALIDAD
VISUALIZACIÓN DE ESCARPES O PAREDONES LITOLÓGICOS	**5**
VISUALIZACIÓN DE AFLORAMIENTOS GEOLÓGICOS	**3**
NULA PRESENCIA DE AFLORAMIENTOS GEOLÓGICOS	**2**
VISUALIZACIÓN DE ESCARPES O AFLORAMIENTOS GEOLÓGICOS DE ORIGEN ANTRÓPICO	**1**
NO ES VISIBLE EL FONDO ESCÉNICO	**0**

MASAS DE AGUA	CALIDAD
VISUALIZACIÓN DE GRANDES LÁMINAS DE AGUA (MARES, LAGOS, LAGUNAS…)	**5**
VISUALIZACIÓN DE GRANDES LÁMINAS DE AGUA DE CARÁCTER TEMPORAL	**4**
VISUALIZACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS CONTÍNUOS	**3**
VISUALIZACIÓN DE ARROYOS DE CARÁCTER TEMPORAL	**2**
NO SE VISUALIZA LÁMINA DE AGUA	**1**
NO ES VISIBLE EL FONDO ESCÉNICO	**0**

Una vez analizados todos los elementos que definen el fondo escénico se valoran según la escala siguiente.

ESCALA DE VALORACIÓN DEL FONDO ESCÉNICO	RANGO	VALOR
CALIDAD EXCELENTE	**13-15**	**5**
CALIDAD ALTA	**10-12**	**4**
CALIDAD MEDIA-ALTA	**6-9**	**3**
CALIDAD MEDIA-BAJA	**3-5**	**2**
CALIDAD BAJA	0-2	1

Por último, se realiza una ponderación de las tres componentes visuales, es decir de la calidad intrínseca del punto de observación, del entorno inmediato y del fondo escénico, obteniéndose un valor medio que representa la calidad del paisaje en un punto determinado, este valor se extrapola mediante manchas de colores a la cartografía, obteniéndose así el mapa de calidad paisajística.

2.4.3 Metodología de Valoración de la Fragilidad del Territorio

La fragilidad visual se define como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso de él. Expresa el grado de deterioro que el paisaje experimenta ante las incidencias de determinadas actuaciones.

El esquema metodológico de valoración de la fragilidad es muy similar a lo indicado para la calidad visual, no obstante el estudio de la fragilidad, se presta más a una mejor objetivización y cuantificación.

Se analiza independientemente la fragilidad visual intrínseca, la fragilidad visual del entorno y la fragilidad derivada de las características histórico-culturales.

Se realiza una ponderación de cada uno de los elementos o factores que intervienen en la fragilidad, extrapolando los resultados al mapa de caracterización paisajística.

Por último, se realiza una integración global de la fragilidad visual con la accesibilidad del punto de observación, obteniéndose la fragilidad visual adquirida.

Fragilidad visual intrínseca del punto: La fragilidad visual intrínseca se determina principalmente por factores biofísicos, derivados de los elementos y características de cada punto.

a. *Densidad de la vegetación*. Expresada por el porcentaje de suelo cubierto por la proyección horizontal de las especies leñosas o arbustivas.

DENSIDAD DE LA VEGETACIÓN	RANGO	VALOR
DENSIDAD ALTA	**> 60%**	**1**
DENSIDAD MEDIA	**30-60**	**2**
DENSIDAD BAJA	**< 30%**	**3**

b. *Contraste cromático suelo-vegetación*. La fragilidad visual se incrementa a mayor contraste cromático entre el suelo y la vegetación.

CONTRASTE CROMÁTICO SUELO-VEGETACIÓN	VALOR
ELEVADO CONTRASTE	**3**
CONTRASTE MEDIO	**2**
POCO CONTRASTADO	**1**

c. *Altura de la vegetación*. Cuanto mayor es la complejidad de la estructura de la vegetación, mayor número y densidad de estratos.

ALTURA DE LA VEGETACIÓN	VALOR
BOSQUE Y MATORRAL DENSO	**0**
CULTIVOS ARBÓREOS	**1**
MONTE BAJO	**2**
PASTIZAL, PRADOS, SECANO	**3**

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 44/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 45/248
Estado: Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

d. *Pendientes*. Se atribuye una mayor capacidad de absorción a las pendientes más bajas.

PENDIENTES	VALOR
FUERTES (> 20%)	3
MODERADAS (10-20%)	2
LLANAS O SUAVES (< 10%)	1

Fragilidad visual del entorno: Factores de visualización derivados de la configuración del entorno en cada punto; participan los parámetros de la cuenca visual, tanto en magnitud como en forma y complejidad.

a. *Tamaño de la cuenca*. Un punto es más vulnerable cuanto mayor es su cuenca visual.

TAMAÑO DE LA CUENCA	VALOR
CUENCAS GRANDES (VISIBLE EL FONDO ESCÉNICO)	3
CUENCAS MEDIANAS (VISIBLE EL ENTORNO INMEDIATO)	2
CUENCAS PEQUEÑAS (VISIBLE SOLO EL ENTORNO DEL PUNTO)	1

b. *Compacidad de la cuenca visual*. Las cuencas con menor complejidad morfológica poseen un mayor grado de fragilidad.

COMPACIDAD DE LA CUENCA	VALOR
ELEVADA COMPLEJIDAD MOFORFOLÓGICA (RELIEVES MODERADOS, AFLORAMIENTOS ROCOSOS, ETC.)	3
COMPLEJIDAD MORFOLÓGICA ESCASA (RELIEVES SUAVES, PENDIENTES SUAVES, ETC.)	2
ESCASA O NULA COMPLEJIDAD MORFOLÓGICA	1

c. *Forma de la cuenca*

FORMA DE LA CUENCA	VALOR
CUENCAS MUY ALARGADAS O TUBULARES	3
CUENCAS SEMIALARGADAS O RECTANGULARES	2
CUENCAS REDONDEADAS	1

Fragilidad visual derivada de las características histórico-culturales del territorio: La existencia o la proximidad de puntos y zonas singulares, en cuanto constituyen puntos de atracción y focalizan la visión, añaden fragilidad visual, tanto a los propios puntos donde se sitúan, como a su entorno inmediato. La selección de estos puntos puede regirse por criterios de:

a. *Unicidad*. Edificios monumentos o parajes de carácter único. Valor tradicional. Parajes o formaciones morfológicas fuertemente enraizados en la vida social. Interés histórico. Monumentos importantes en la historia de la región, con trascendencia fuera del ámbito local.

FRAGILIDAD DERIVADA DE LAS CARACTERÍSITCAS HISTÓRICO-CULTURALES	VALOR
UNICIDAD	3
PARAJE O FORMACIÓN GEOLÓGICA ENRAIZADA	3
INTERÉS HISTÓRICO	3
CARENTE DE INTERÉS HISTÓRICO-CULTURAL	0

Accesibilidad de la observación: La fragilidad visual adquirida aumenta con la cercanía a pueblos y carreteras, incremento del número potencial de observadores.

DISTANCIA A PUEBLOS Y CARRETERAS	VALOR
> 3000 m.	0
1000 – 3000 m.	1
500 – 1000 m.	2
< 500 m.	3

La combinación de la fragilidad visual del punto, de su entorno inmediato y la derivada de las características histórico-culturales definen la fragilidad visual del punto del territorio, y la integración global con la accesibilidad de la observación, la fragilidad visual adquirida.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 45/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 46/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

3. POBLACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL

3.1 ENCUADRE COMARCAL

El término municipal de Almensilla se encuadra en la denominada Comarca Agrícola del Aljarafe. Ésta se encuentra constituida por 21 municipios que englobaban una población de 275.160 habitantes (año 2006). Los municipios que engloban dicha Comarca y su población son los siguientes:

Municipios de la comarca

Capital	Población	km²	Hab/km²
Albaida del Aljarafe	2.351	11	213,7
Almensilla	4.927	14	351,9
Aznalcázar	3.793	450	8,4
Benacazón	5.921	32	185,0
Bollullos de la Mitación	7.084	63	112,4
Bormujos	15.741	12	1.311,8
Camas	25.706	12	2.142,2
Carrión de los Céspedes	2.267	6	377,8
Castilleja de Guzmán	2.512	2	1.256
Castilleja de la Cuesta	16.878	2	8.439
Castilleja del Campo	651	16	40,7
Espartinas	9.177	23	399
Gelves	8.325	8	1.040
Gines	12.338	3	4.112,7
Huévar del Aljarafe	2.461	58	42,4
Mairena del Aljarafe	40.371	17	2.374,8
Olivares	8.814	46	191,6
Palomares del Río	5.115	13	393,5
Pilas	12.171	46	264,6
Salteras	4.391	57	77,0
San Juan de Aznalfarache	20.121	4	5.030'25
Sanlúcar la Mayor	11.945	137	87,2
Santiponce	7.790	9	855,5
Tomares	20.705	5	4141
Umbrete	6.385	12	532,1
Valencina de la Concepción	7.650	25	306
Villanueva del Ariscal	5.724	5	1144,8
Villamanrique de la Condesa	3.936	57	69,1
Totales	**275.160**	**1.136**	**242,2**

3.2 DEMOGRAFÍA

3.2.1 Enmarque demográfico metropolitano de Almensilla

Los municipios de la Comarca del Aljarafe a la que pertenece Almensilla cuentan con un denominador demográfico común, que es el progresivo aumento sufrido por la población, especialmente durante la última década, llegando a alcanzar una tasa de crecimiento en el periodo 1996-1999 del 3.33%, y del 7% en el periodo 1996-2001, muy superior a la media de la provincia de Sevilla con 0,56 % y la de la propia capital con 0,49 %. Este municipio con una población de 3.545 habitantes es por tanto, uno de los que presenta la tasa de crecimiento más alta.

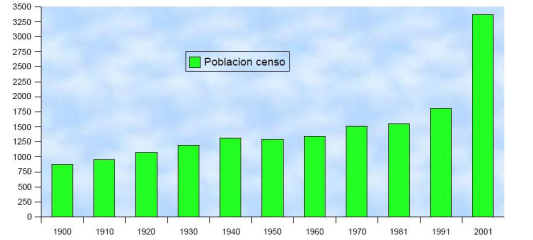


Gráfico: Población en el último siglo, censo
Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía; SIMA

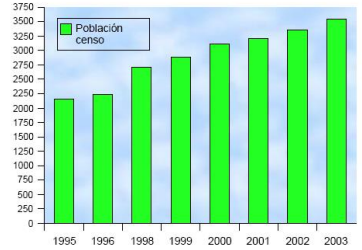


Gráfico: Población en los últimos 10 años
Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía; SIMA

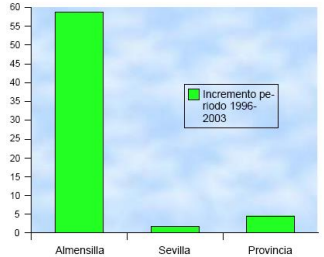


Gráfico: Crecimiento en porcentaje periodo 1996-2003
Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía; SIMA

3.2.2 Evolución del desarrollo de la población

La evolución de la población de derecho de Almensilla durante el siglo XX se caracteriza por un aumento continuado de la misma, llegando a triplicarse desde el año 1900 con 880 habitantes a 2.884 en el 2001. En las dos primeras décadas del siglo XXI se ha duplicado la misma hasta alcanzar los 5.929 habitantes en 2017.

Este crecimiento de la población ha sido constante a lo largo del tiempo, viéndose disminuido únicamente durante la década de los años 40, probablemente por la influencia del transcurso de la guerra civil y la posguerra. Durante este periodo se detecta una tasa de crecimiento muy baja que llega a ser negativa –0,08 %.

La tasa de crecimiento se ha mantenido durante las sucesivas décadas de este siglo, salvo en el caso comentado anteriormente, en torno al 1 %, resaltando el aumento sufrido durante la última década del siglo XX, y la fuerte expansión del área metropolitana de Sevilla hasta el año 2008.

El elevado crecimiento vegetativo característico de la comarca del Aljarafe, incluso superior al total nacional, ha sido debido fundamentalmente a los tres motivos siguientes:

- ¬ Tasa de natalidad muy alta
- ¬ Población inmigrante muy joven
- ¬ Tasa de mortalidad muy baja.

Así, Almensilla no ha permanecido ajena a los fenómenos de inmigración interior motivados por la oferta inmobiliaria de excelentes zonas residenciales, atractiva para población procedente principalmente de la capital, que fijan fuera de ella su primera residencia.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

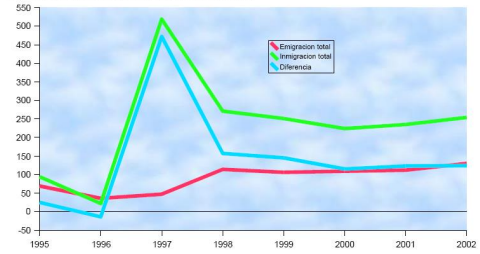
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 46/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 47/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Consecuencia de todo ello se alcanzan tasas de crecimiento en Almensilla del 58.83% en el periodo 1996-2003. Estas cifras superan ampliamente no sólo el crecimiento de la media provincial sino también el de muchos municipios del Área Metropolitana de Sevilla.

Gráfico: Emigración, inmigración y diferencia entre las mismas



Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía; SIMA

Este crecimiento poblacional ha tenido su reflejo en parque de viviendas de la localidad. Así, el número de viviendas familiares principales en este municipio antes de las grandes intervenciones inmobiliarias (1.991) era de 474, y 259 las secundarias. Los datos correspondientes a viviendas del año 2001 muestran que el número de viviendas familiares principales era de 1099, con lo que se había producido un incremento superior al 100% en este periodo de tiempo. Además, se produce un aumento similar hasta el año 2017, en el que se registran 2.088 viviendas familiares principales.

Los fenómenos desencadenantes de los fenómenos migratorios que originan el crecimiento de la población del Aljarafe no han experimentado ningún cambio de tendencia, por lo que cabe prever que la población de Almensilla siga creciendo.

A continuación se ofrecen dos proyecciones de población para el horizonte temporal del PGOU fijado en el año 2031. Estas proyecciones se calculan en base al incremento potencial de la población experimentado en dos periodos distintos; entre 1996 y 2021 (hipótesis 1), con un crecimiento muy acusado, y entre los años 2007 y 2021 (hipótesis 2), con un crecimiento ralentizado por las circunstancias socioeconómicas locales y generales.

Cálculo de Proyección de Población

Fórmulas para el cálculo de proyección de población:

Tasa de crecimiento: $i = 100\,[(P2/P1)^{1/(T2-T1)} - 1]$

Población proyectada: $Px = P2 * (1 + i)^{Tx - T2}$

donde:
P1 = población en un tiempo 1
P2 = población en un tiempo 2
i = factor de incremento potencial
Px = población en un tiempo x
T1 = tiempo 1
T2 = tiempo 2
Tx = tiempo x
Px = crecimiento potencial acumulado experimentado para un tiempo x

datos:
P1996 = 2231
P2007 = 5096
P2021 = 6287

Según las fórmulas y datos anteriores, las tasas de crecimiento para las dos hipótesis estudiadas serían:

Hipótesis 1: *i = 4,23 %*
Hipótesis 2: *i = 1,51 %*

De este modo se obtienen las siguientes previsiones:

Hipótesis 1: *Mantenimiento del factor de incremento potencial entre 1996-2021*
$P2031 = 6287\,(1 + 0.0423)^{10}$ = **9.514** habitantes.

Hipótesis 2: *Mantenimiento del factor de incremento potencial entre 2007-2021*
$P2031 = 6287\,(1 + 0.0151)^{10}$ = **7.303** habitantes.

Es razonable considerar una hipótesis de crecimiento intermedia entre ambos valores, dado que la expectativa en los próximos años no ha de ser ni el estancamiento producido en los recientes años de crisis, ni el desorbitado crecimiento sufrido en los años de expansión de la comarca del Aljarafe, por lo que tomaremos un valor aproximado en el horizonte de ocho años de vigencia del Plan General (2031), de **8.500** habitantes.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 47/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página: Firmado 48/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

3.2.3 Estructura de la Población de Almensilla

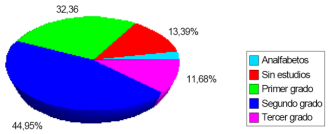
Según los datos del padrón de 2011, Almensilla contaba con una población "joven" de 5.786 habitantes, el 66,49%, 3.847 habitantes, tenía una edad comprendida entre los 20 y 65 años, 1.465 habitantes (el 25,32%) tiene menos de 20 años y el resto, 474 habitantes, es mayor de 65 años.

Esta característica del municipio también ha sido debida fundamentalmente a la inmigración, ya que la población joven se ha visto obligada a salir de la ciudad central (Sevilla) en busca de una residencia asequible desde el punto de vista económico. Por otro lado, la fuerte inmigración ha servido para compensar las bajas tasas de fecundidad.

La comparación poblacional según el sexo muestra un fuerte equilibrio entre hombres y mujeres, ya que prácticamente existe la misma cantidad de varones (2.966) que de mujeres en este municipio (2.963).

3.3. NIVEL DE ESTUDIOS.

El nivel de estudios se refleja en el gráfico siguiente en el que se agrupa la población según el nivel de estudios correspondiente al censo2 elaborado en 2001. Los niveles se agrupan en: analfabetos, sin estudios, 1er, 2er y 3er grado. En el primer grado se incluyen a aquellas personas que no han completado el Bachiller Elemental, la ESO o la EGB. El segundo grado lo componen los alumnos de Bachiller Elemental, ESO o EGB completa, Bachiller Superior, BUP/LOGSE,



COU/PREU, FPI, FP Grado Medio, Oficialía Industrial, FPII, FP Grado Superior y Maestría Industrial. El tercer grado está formado por los alumnos que cursan estudios universitarios en 1er ciclo (diplomados, arquitectos técnicos, o ingenieros técnicos), 2º ciclo (licenciados, arquitectos o ingenieros) o 3er ciclo (doctores).

En estos datos se puede observar un porcentaje de analfabetismo similar a la media provincial situada en un 4 %. Este porcentaje de población si se suma con lo de aquellas personas sin estudios se eleva aproximadamente al 20% lo que resulta significativo en un país desarrollado como es el nuestro. Aun así, se produce un proceso de mejora en el nivel de educación de los habitantes del municipio; si se comparan los datos entre 1996 y 2001 la población sin estudios ha descendido en más de un 40%, aumentando las personas con titulación de 1er, 2er y 3er grado.

3.4. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS SECTORES ECONÓMICOS

3.4.1. Perfil socioeconómico

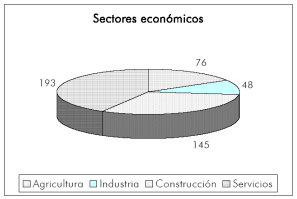
La crisis y reestructuración económica iniciada a partir de 1973 ha tenido unos impactos en la economía del Aljarafe muy importantes, debido entre otras razones a su carácter desarticulado y dependiente. Esto se manifestó claramente en la pérdida de empresas y empleo en los sectores industriales y de la construcción sobre todo, mientras el servicio ha ido creciendo a pesar de registrar tasas de paro importantes. Desde 1986 se produce un cambio de esta situación, dando comienzo una etapa de crecimiento significativo de los indicadores de actividad, creación de empresas y empleo, debido a una mejora de la economía nacional e internacional y diversos factores endógenos (capital y exposición universal).

En cuanto a la distribución de la población por sectores económicos, el porcentaje dedicado a la agricultura es superior aunque muy próximo al de la media provincial (14 %), poniendo de manifiesto un claro retroceso de dicha actividad, aunque con una participación aún importante en la economía.

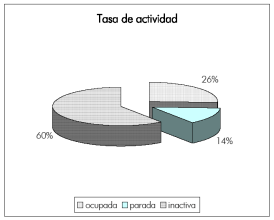
El factor que explica el descenso de la población activa que se dedica a la agricultura está en la mecanización de este sector y en la intensificación de las explotaciones.

De igual forma la población ocupada en actividades industriales es considerablemente inferior a la media provincial (17 %), dedicada al sector agroalimentario fundamentalmente.

El sector constructivo supera considerablemente la población ocupada en este sector en la provincia (12 %), al contrario que ocurre con el sector servicios, aunque no con tanta diferencia (provincia: 57 %).



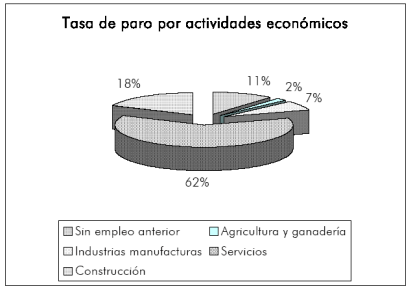
Respecto al paro, las estadísticas muestran variaciones a lo largo del tiempo, tendiendo a aumentar desde 1990 hasta 1993 de 11,78 % a 22,56 %, y comenzando a bajar a partir de ese año hasta alcanzar valores actualmente entorno al 14 %, como se muestra en el gráfico siguiente.



El mayor porcentaje de población desempleada se encuentra en el sector servicios, que a su vez es el que presenta mayor población activa. El sector industrial y la construcción, también muestran un alto valor de desempleo global, debido principalmente al fuerte descenso de la tasa de actividad en el sector agrícola cuya población ha pasado a formar parte en su mayoría del sector secundario.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 48/248



	1999	2000
AGRICULTURA Y GANADERÍA	7	4
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	19	11
CONSTRUCCIÓN	31	29
SERVICIOS	68	100
SIN EMPLEO ANTERIOR	32	18
TOTAL	157	162

Se observa cómo del año 1999 al 2000 hay un aumento importante en demandas de trabajo en la administración, que se refleja en el sector servicios.

Un dato muy significativo que hay que considerar también es el descenso para el año 2000 de demandantes del primer empleo.

TRAMO DE EDAD	VARONES 1999	MUJERES 1999	VARONES 2000	MUJERES 2000	VARONES 2003	MUJERES 2003
< 20 años	15	17	8	13	6	7
20 a 24 años	7	11	10	15	15	17
25 a 29 años	9	14	15	25	12	25
30 a 34 años	13	10	11	15	15	16
35 a 39 años	6	8	8	11	9	15
40 a 44 años	6	7	4	9	11	19
45 a 49 años	12	2	9	3	9	10
50 a 54 años	8	3	4	2	4	6
55 a 59 años	7	1	6	2	6	4
> 60 años	---	1	1	0	2	1
TOTAL	83	74	76	95	89	120

Según los datos facilitados por el INEM y teniendo en cuenta la tabla superior observamos cómo la tasa de desempleo ha aumentado en mujeres, lo cual es lógico debido a su progresiva incorporación al mercado laboral, y ha tenido una evolución variable, descendiendo el número de desempleados varones hacia el 2000 para volver a subir según los últimos datos disponibles (2003). Con respecto a la edad, en el 1999 el mayor número de desempleados estaba en el grupo de menores de 20 años, mientras que en 2000 y 2003 el mayor número está en el tramo de 25 a 29 años, predominando en las mujeres. No es significativo el desempleo en mayores de 40 años.

3.4.2. Sector Agrario

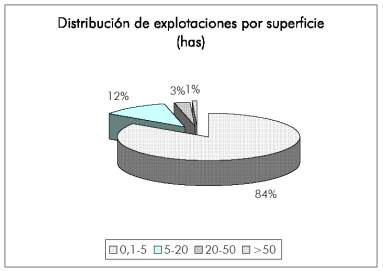
La comarca del Aljarafe ha resaltado siempre por el desarrollo que la agricultura ha adquirido a lo largo del tiempo en esta zona debido a las excelentes condiciones agronómicas existentes, es decir, por la buena calidad de sus suelos y la disponibilidad de importantes recursos hídricos.

De la distribución de superficie en Almensilla se puede observar que hay dos tipos de usos del suelo fundamentalmente, terrenos urbanizables y agrícolas. El gran porcentaje de estos últimos sobre el total denota la importancia que la agricultura ha tenido y tiene hasta el momento no solo en el municipio sino también a nivel comarcal, siendo prácticamente inexistente el aprovechamiento forestal o el ganadero.

Según datos del Instituto de Estadística de Andalucía para 2002, los tipos de cultivos que predominan en Almensilla son el cultivo del olivar, tanto en secano como en regadío, y en un segundo plano el cultivo de herbáceos (principalmente trigo), con 861 y 176 hectáreas respectivamente. Puede observarse un claro dominio de los cultivos leñosos sobre los herbáceos.

De la superficie total de cultivos leñosos 861 ha, 281 ha se dedican al olivar de mesa en regadío y 550 al olivar de mesa de secano.

Los cultivos leñosos se completan con 10 hectáreas de viñedo de uva de mesa en secano y 20 de naranjo en regadío.



De igual forma de las 176 Has dedicadas al cultivo de herbáceos 48 Has se dedican al girasol de regadío y 55 Has de secano. El resto de superficie herbácea se dedica al cultivo de otras especies tales como la avena, la soja, el trigo, el algodón, la colza, etc.

	SECANO (Has.)	REGADÍO (Has.)
CULTIVOS LEÑOSOS	Olivar aceituna de mesa: 550	Olivar aceituna de mesa: 281
	Viñedo de uva de mesa: 10	Naranjo: 20
CULTIVOS HERBÁCEOS	Trigo: 17	Trigo: 40
		Girasol: 48
	Girasol: 55	Algodón: 30
		Colza: 11
BARBECHOS Y OTRAS TIERRAS NO OCUPADAS	18	10
TOTAL	660	400

De esta forma se puede afirmar que la tierra cultivada en secano (662 Has.) supera a la superficie que lo hace en regadío (400 Has.).

En cuanto a la estructura de la propiedad se observa el dominio de la pequeña propiedad sobre la media y la gran propiedad, como puede observarse en el diagrama anterior (según el censo agrario de 1989).

El régimen de propiedad indica un predominio absoluto de explotaciones en propiedad, sin que exista ningún otro modelo como el arrendamiento o la aparcería.

Dada la importancia del sector del olivar entre los cultivos leñosos del municipio se considera conveniente llevar a cabo una mayor reflexión sobre su problemática presente y futura.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 49/248
Estado: Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 49/248

El sector del aceite de oliva reviste una importancia notable tanto a nivel nacional como internacional, pero sobre todo para la comunidad autónoma andaluza. España ocupa junto con Italia el primer puesto en la clasificación de países productores de aceite de oliva. Cuenta con un patrimonio olivícola de 185 millones de olivos. El olivo, planta típica mediterránea se ha difundido sobre todo por la zona limítrofe del Mediterráneo, llegando incluso su distribución a las Islas Canarias y el País Vasco, aunque en estas últimas regiones su importancia es muy limitada.

En Andalucía, con el 60% del olivar nacional, la superficie va en aumento, a pesar de que se arrancaron importantes extensiones en la década de los 70 para destinarlas a cultivos herbáceos, sobre todo en Sevilla. Las nuevas plantaciones realizadas en Jaén, Córdoba y Granada, sobre terrenos adecuados para el olivo, compensan aquel descenso.

Interesa destacar algunos aspectos de relieve de lo que es la estructura productiva del olivar. En Andalucía, los datos disponibles reflejan que más de un 75% del olivar tiene una edad superior a los 50 años; el olivar mecanizable se sitúa en torno al 70% y, según criterios de productividad, tan solo el 25-30% (como valor medio) del olivar andaluz supera el nivel de marginalidad situado en los 1.500 Kg./ha. Estos datos revelan el principal problema del olivar andaluz y español, es decir, se trata de una estructura productiva obsoleta cuya reconversión es difícil y lenta debido a la longevidad de la especie.

En cuanto al material vegetal utilizado, se presentan una serie de características definitorias: antigüedad, diversidad y localización específica del material vegetal, y ausencia generalizada de patrones.

El olivar intensivo se ha propugnado como alternativa al tradicional. Los objetivos de este nuevo sistema comportan un incremento de la productividad, allí donde sea viable técnica y económicamente.

La nueva olivicultura se basa en el empleo de técnicas usuales en los cultivos de otras especies. La preparación del suelo, el aumento de la densidad de la plantación, la propagación en vivero, la formación de árboles de un solo tronco para facilitar la recolección mecanizada, un ligero aumento de la fertilización y el recurso a riegos complementarios. Actualmente las plantaciones intensivas no llegan al 3%.

Un hecho en los olivares andaluces, con importantes repercusiones socio-económicas, es que en Andalucía el tamaño medio de las explotaciones de olivar es de 4,8 Ha. Esta escasa dimensión imposibilita la obtención de economías de escala que permitan reducir costes, con la consiguiente merma en la rentabilidad de las mismas.

Otro aspecto importante en la estructuración del sector primario es que más del 66% de los propietarios es otra su primera fuente de ingresos, lo que genera que el olivar se conciba más como una inversión que como una actividad productiva. Esta característica explica, en parte, la desvinculación del sector productivo productor del desarrollo de los procesos de comercialización y, por lo tanto, del seguimiento y vinculación con la situación de los mercados.

En Andalucía existen aproximadamente 1,26 millones de hectáreas cultivadas de olivar, siendo las provincias olivareras por excelencia, Jaén con más de un 42% de la superficie cultivada de olivar en Andalucía, seguida de Córdoba con casi el 25% del olivar andaluz.

En el ámbito de la Comunidad Europea, las aceitunas de mesa están sujetas al Reglamento 136/66/UE. En el Tratado de Adhesión de España a la UE no se incluye ninguna regulación específica para las aceitunas de mesa y hasta el año 1990, el Consejo no se planteó la necesidad de establecer medidas en el sector, por lo que no cuentan con ningún tipo de ayuda, sino únicamente con las medidas específicas aprobadas por los Reglamentos del Consejo 1332/92 de 18 de mayo, con las siguientes medidas:

- ¬ Financiación del 60 % de las acciones llevadas a cabo por agrupaciones representativas para desarrollar el consumo (se encuentra en promoción).
- ¬ Constitución de un fondo de rotación para mejorar la financiación de las cooperativas.

El objetivo es buscar soluciones a la problemática de las aceitunas de mesa, afectadas por fuertes oscilaciones de precios de unas campañas a otras que se deben a la vecería del olivar principalmente.

Estas crisis cíclicas se ven agravadas por la falta de ayuda comunitaria y por los precios de países terceros, que ganan cuota de mercado e incluso exportan aceitunas a nuestro país.

Esta situación conduce inevitablemente a una pérdida de empleo, una deslocalización de la industria de aderezo y envasado que se trasladan a países terceros, un aumento de la cantidad de aceite de oliva y por tanto disminución de las ayudas a esta producción y la pérdida de unos de los principales productos de exportación.

Las organizaciones agrarias proponen establecer un régimen de ayudas a la producción real de aceituna de mesa con los siguientes objetivos:

- ¬ Sostener la producción de aceituna de mesa en las zonas de la Unión Europea en las que sea importante para la economía agrícola.
- ¬ Permitir que los productores obtengan una renta justa.
- ¬ Garantizar la competitividad.
- ¬ La transposición de estos problemas a Almensilla podría suponer el abandono de la producción y por tanto pérdida de mano de obra importante, ya que incluso requiere mayor cantidad que el olivar de almazara.

Pero además de la pérdida de mano de obra hay que tener en cuenta que el olivar constituye un pilar fundamental del entorno ecológico y paisajístico en zonas en las que el nivel de erosión es muy elevado, sin que se encuentren posibles cultivos alternativos.

3.4.3. Sector Ganadero

La actividad ganadera está escasamente desarrollada en Almensilla, siendo un reflejo de la situación actual que vive toda la comarca.

Según los datos del último censo agrario facilitados por la OCA del Poniente de Sevilla que depende de la Consejería de Agricultura y Pesca, aparece una única cabaña ganadera en el municipio, la bovina, con un total de 18 cabezas.

Estas cifras ponen de manifiesto la escasa importancia que tiene y que tradicionalmente ha tenido la ganadería a nivel local y comarcal, habiéndose desarrollado por tanto en un segundo plano y de forma complementaria a la actividad principal, la agricultura.

3.4.4. Sector Industrial

El Aljarafe se caracteriza por una industrialización tardía, que tiene una máxima intensidad en la segunda mitad de los años 80.

El incremento de empresas lleva asociado un aumento del número de empleos, por lo que se puede afirmar que existe una relación directa entre ambas variables. 1985 es el año en que se crean en la comarca el mayor número de industrias y se generan más puestos de trabajo.

El sector industrial del municipio de Almensilla se caracteriza por su escaso dinamismo y por estar poco diversificado ya que sólo aparecen registradas en el I.A.E. industrias relacionadas con la construcción (29) y con la fabricación en madera (3 carpinterías).

El mayor nº de empresas aparece dentro de la construcción. Este dato va unido al aumento de la población de Almensilla, que se debe sobre todo a la llegada de personas procedentes de otras zonas para instalarse en el Aljarafe. Teniendo en cuenta que Almensilla está a 20 minutos de Sevilla capital (a unos 18 km.), se debe considerar como una oportunidad a tener en cuenta para el desarrollo económico del municipio.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado 50/248
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 50/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
51/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

3.4.5. Sector Terciario

El sector terciario del área metropolitana de Sevilla supone más del 60% del valor añadido bruto total, siendo la productividad por empleo inferior a la media nacional. Esto no ocurre en otros sectores como la construcción o la industria, donde la productividad consigue incluso superar los valores nacionales.

Este síntoma refleja que el sector servicios de Sevilla y en extensión al de toda la región, está sobredimensionado en relación con su verdadera capacidad y pone de manifiesto la debilidad de la economía regional y metropolitana.

Este sector también se caracteriza porque sirve de refugio a buena parte de la población activa que por diferentes motivos no puede acceder al mercado de trabajo de otras ramas de actividad. Esto tiene una mayor significación en el comercio minorista, los servicios a la familia y los servicios de restauración.

Es notoria la aparición de profesionales liberales en estos últimos años, como son arquitectos, ingenieros, agentes comerciales, abogados, etc.

La cantidad y variedad de empresas está relacionada con una mayor demanda de estos servicios por la población esperando que ésta aumentará en los próximos años como consecuencia de la proximidad de Almensilla a Sevilla y al resto de pueblos del Aljarafe.

Dentro del comercio aparecen diferentes problemas y entre los más importantes están:

ACTIVIDADES PROFESIONALES Y EMPRESARIALES POR DIVISIONES INSCRITAS EN ALMENSILLA (Sima, 2003)

Profesionales relacionados con industrias manufactureras	1
Profesionales relacionados con la construcción	5
Profesionales relacionados con el comercio y la hostelería	4
Profesionales relacionados con actividades jurídicas, financieras, de seguros y de alquileres	9
Profesionales relacionados con otros servicios	4
Actividades relacionadas con la energía y el agua	1
Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Instalación fontanería	2
Industrias transformadoras de metales. Mecánica de precisión	5
Otras industrias manufactureras	7
Construcción	34
Comercio y restaurantes	68
Transporte y comunicaciones	14
Instituciones financieras, seguros, servicios a empresas y alquileres	27
Otros servicios	12
TOTAL	195

- ¬ Existencia de un comercio minorista con las características del comercio semiurbano e incluso rural.
- ¬ Hay un importante número de comercios gestionados familiarmente, con un predominio acusado del comercio tradicional caracterizado por las reducidas dimensiones de los establecimientos, además de por poseer un equipamiento comercial escaso y un poder de compra pequeño. Con estas características la capacidad de negociación con los proveedores es escasa.
- ¬ El nivel de formación profesional es bajo, principalmente en los subsectores del comercio ocasional (confección, textil, calzado, equipamientos de hogar, etc.).
- ¬ Suelen tener dificultades a la hora de la financiación, para mejorar la actividad comercial, como consecuencia de la escasez de recursos.
- ¬ La estructura que presenta el comercio minoritario está desequilibrada, predominando el comercio diario sobre el ocasional.
- ¬ En la problemática comercial influye la proximidad de Sevilla, ya que es un importante foco de atracción. Este proceso está sufriendo una ralentización debido al flujo de nuevos centros de atracción que se están desarrollando en el interior de la comarca.

Para el aplazamiento de este proceso es necesario el desarrollo del comercio y de todo el sector terciario, para lo que existe fuerte vocación en la comarca y en la que no faltan iniciativas.

Los profesionales liberales y los establecimientos de alimentación y bebidas son los sectores con mayor número de licencias de actividad concedidas.

El subsector turismo es nulo en el municipio, ya que dentro de las actividades inscritas en el listado del I.A.E. no aparece ninguna referente a dicho sector como: hostelería, campings, etc.

3.5. RECURSOS E INVERSIONES PÚBLICAS.

La renta familiar disponible por habitante es un indicador del nivel medio de los ingresos disponibles de los habitantes y para el municipio de Almensilla en 2002 se sitúa entre 8.100 y 9.000 euros.

La renta personal disponible se puede definir como el nivel de renta de que disponen las economías domésticas para gastar y ahorrar, o bien como la suma de todos los ingresos efectivamente percibidos por las economías domésticas durante un período.

Por lo que podría considerarse como el total de ingresos procedentes del trabajo, más las rentas de capital, prestaciones sociales y transferencias, menos los impuestos directos pagados por las familias y las cuotas pagadas a la Seguridad Social.

Respecto a las inversiones públicas, se adjunta cuadro en el que aparecen las registradas para el sector industrial en los últimos años.

La información sobre las inversiones en industria en registro industrial está elaborada por la Consejería de Industria, Comercio y Turismo y los datos son recopilados en base a la información sobre inscripciones en el "Registro Industrial" de las actividades sometidas a la competencia de la Consejería de Economía y Hacienda. Este indicador es utilizado para detectar la evolución de la inversión en la economía regional, y ha de ser considerado como un indicador más de tipo cualitativo que cuantitativo, ya que las empresas tienden a registrar solamente la inversión ligada a los nuevos establecimientos y plantas para satisfacer los requisitos legales necesarios que les permitirán contratar los servicios necesarios para su puesta en funcionamiento.

INVERSIONES EN INDUSTRIA

	EN NUEVAS INDUSTRIAS	EN AMPLIACIONES
1984	0	0
1985	8.290	0
1986	0	0
1987	5.200	0
1988	0	395
1989	1.500	800
1990	0	0
1991	4.700	2.935
1992	1.750	2.100
1993	0	0
1994	0	0
1995	10.980	0
1996	130.500	0
1997	0	0
1998	0	0
2000	0	(no hay datos disponibles)
2001	0	-
2002	0	-
2003	0	-

FUENTE: SIMA. Unidad en miles de pesetas.

La inversión aquí totalizada se refiere a la destinada a adquisición de maquinaria, otros bienes de equipos, terrenos, edificios y construcciones, en los sectores industriales: industrias extractivas, industrias manufactureras y producción y distribución de energía, electricidad, gas y agua.

A nivel comarcal, la población del Aljarafe ha experimentado en la última década un importante crecimiento de la población de derecho, muy superior al de la provincia de Sevilla y total nacional. Este inusitado crecimiento de la población en buena parte proveniente de Sevilla es uno de los factores que más caracterizan a la comarca. Otro factor determinante de las características de la comarca, es la casi nula dispersión de su población como consecuencia de la escasa existencia de núcleos urbanos de menor entidad, exceptuando los de segunda residencia. El crecimiento vegetativo es altísimo debido a tres factores: una tasa de natalidad muy alta, propia de la comarca, una población inmigrante muy joven y además una tasa de mortalidad muy baja. Como consecuencia de esto la población es muy joven, formando una pirámide de perfil triangular de base muy amplia, lo que garantiza un futuro con amplia población activa.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR: NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON — 26/01/2026
VERIFICACIÓN: Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG — PÁG. 51/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
52/248

4. EL MEDIO URBANO

4.1 ORIGEN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Almensilla es un municipio pequeño, de 1408 Ha situado al sudeste de la comarca del Aljarafe y con una población en torno a los seis mil habitantes. Linda al norte con Bollullos de la Mitación, del que se separa una distancia aproximada de cuatro kilómetros y medio, al noreste con Mairena del Aljarafe cuyo casco dista unos seis kilómetros, al este con Palomares del Río a una distancia de cinco kilómetros y a sur con Coria del Río, cuyo casco dista seis kilómetros y al suroeste con La Puebla del Río a 8 kilómetros.

El casco tradicional de Almensilla, se forma en el cruce o bifurcación de dos caminos, el camino de Bollullos que iba hacia Coria, y el camino de Rianzuela, que iban hacia Palomares. En este punto se sitúa la Hacienda de Quintana (s.XVII) así como la Hacienda de San Antonio (s.XVIII), esta última con una capilla que constituirá con el paso de los años la parroquia principal del municipio.

Este núcleo de población, va aglutinando lentamente caserío en la margen del arroyo Cañada Fría hasta constituir un conjunto homogéneo y estable de población. A finales del siglo XIX tenía 800 habitantes. Comienza dependiendo de Palomares, hasta que la Diputación Provincial accede a que se segregara de éste en 1837.

Hacia el año 1940 se empieza a ocupar la otra margen del arroyo constituyéndose la primera extensión de ese primitivo casco, comenzando lentamente al amparo del camino hacia Sevilla la ampliación del caserío.

El casco, limitado por la margen del terreno regado por el arroyo, los conjuntos edificatorios de las dos Haciendas y con una dependencia funcional de Sevilla, se mantiene en lento desarrollo, creciendo en forma longitudinal, poco y siempre hacia el este, apoyándose en la carretera de acceso desde Palomares. Así pues, se configura y se mantiene tal cual hasta nuestros días.

La unión entre el Casco y esta primera zona de extensión es mínima, concretándose en la calle Calvario, justo en el puente sobre el arroyo. No existe en la trama actual continuidad espacial ni funcional que no pase por este lugar. Con las mismas características se conforman otras áreas al norte y al oeste del casco tradicional.

Debemos llegar hasta los años noventa, para que con la primera revisión de las NNSS y con posterioridad, con la Modificación Parcial del texto vigente, se realicen las tres intervenciones urbanísticas que impregnan la actual imagen de la trama urbana de Almensilla: el plan parcial del sector A, el del sector B, y la intervención al norte del casco al eje de la calle Prado.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA (I)

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 52/248

EVOLUCIÓN HISTÓRICA (II)

EVOLUCIÓN HISTÓRICA (III)

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuín Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 53/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 53/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 54/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

EVOLUCIÓN HISTÓRICA (y IV)

4.2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO.

4.2.1. Patrimonio arqueológico

En la Base de Datos del Patrimonio Arquitectónico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, el municipio de Almensilla cuenta con dos elementos patrimoniales arquitectónico.

Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Antigua: La planta de la iglesia nos descubre un origen probablemente mudéjar, aunque las diversas restauraciones en los siglos XVIII y XIX han transformado el templo, sobre todo en sus cubiertas y en sus portadas.

Construida en mampostería y ladrillos, es de planta rectangular con tres naves separadas por pilares cuadrangulares que soportan arcos de medio punto. Las naves, de tres tramos, se cubren con estructura de madera que en los laterales tienen disposición de colgadizo. La capilla mayor, precedida por arco triunfal de medio punto, se cubre también con estructura de madera con motivos de lacería. A los pies de la nave central se sitúa la nave principal, constituida por arco de medio punto entre pilastras y queda rematada por una espadaña. Ésta se construyó de ladrillo, presentando un solo cuerpo con dos arcos de medio punto entre pilastras y el frontón triangular. En la nave del Evangelio se abre una portada adintelada que ofrece una ménsula en la clave.

Originalmente debió ser un templo mudéjar, pero sufrió profundas transformaciones durante los siglos XVIII y XIX. A este último corresponden las cubiertas y la disposición de las portadas, en las que se aprecian, asimismo, intervenciones contemporáneas.

Del 31 de enero al 2 de febrero se celebra la fiesta en honor de Nuestra Señora de las Angustias, durante la cual son presentadas a la Virgen todas niñas nacidas en ese año.

Cementerio de Almensilla: Situado en el camino de Bollullos. De planta rectangular, muy alargada, y entrada por el lado menor, los nichos se disponen en cerramientos longitudinales, y en la zona central, dejando dos espacios de tránsito a ambos lados. Enfrentadas a la entrada dos pequeñas zonas ajardinadas. En las esquinas del frente de fachada dos edificaciones para autopsia y Capilla. Lo rodea una tapia alta, recta, enjalbegada, con zócalo de almagre. Se accede por una explanada larga a la que abre una solemne portada de frontón recto con pináculo, algo alterada hoy por la policromía. Son de interés la ordenación general, la composición de fachada, los conjuntos de nichos y la jardinería.

Su fecha de construcción es de 1902. Se ha proyectó una ampliación hasta alcanzar los 3.400 m^2s actuales.

4.2.2. Edificios de Interés Histórico

Se incluyen aquellos edificios que por su interés deben tener algún tipo de protección aunque no estén incluidos en la base anterior, por sus valores naturales, arquitectónicos y estéticos, históricos y tradicionales o por sus usos.

Hacienda De Majalcofar: Se encuentra situada aproximadamente a un kilómetro de Almensilla junto a la carretera que va hacia Bollullos de la Mitación. Es una hacienda de planta rectangular que ha sido reconstruida en su totalidad probablemente a finales del XIX. Su señorío, de sencilla arquitectura neoclásica, presenta fachada exterior a la carretera y fachada interior a un patio de planta cuadrada, el cual conserva restos del antiguo molino de viga. Detrás queda otro patio de labor, con entrada lateral, al que dan las demás dependencias agrícolas.

Por su topónimo, es lógico pensar que este caserío fuese alquería en época de dominación musulmana.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 54/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Firmado
Página 55/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

Hacienda De Quinta: Se encuentra situada en el centro del pueblo, entre las calles Jesús, Majalcófar y Virgen de la Antigua.

Se accede a ella a partir de un jardincillo delantero que comunica con el patio principal. A la izquierda queda el señorío, muy bien conservado por su actual propietario. Tiene una arquitectura rústica quizás del siglo XVII; a la derecha se conserva el molino aceitero con sus viejas tinajas y torre contrapeso con remate piramidal enladrillado, cornisa perimetral y cinco almenas. Al fondo queda otro patio irregular con portada independiente, con arco y remate de tejaroz, al cual dan las viviendas del capataz, del casero así como las dependencias del ganado.

Su nombre tal vez se trate de un topónimo de origen romano, dado según la distancia que separaba este caserío de la ciudad, al igual que la hacienda de Quintos en Dos Hermanas. En su suelo han aparecido inscripciones visigodas que denotan la antigüedad de la ubicación del caserío. Su situación hace pensar que tal vez se trate del núcleo originario de la población.

Hacienda de San Antonio: Se encuentra situada en la plaza de la Iglesia, frente al Ayuntamiento y junto al arroyo de Cañada Fría.

Se accede a ella a través de sencilla portada de arco rebajado con tres curiosas almenas terminadas en otra más pequeña, que da paso al patio de labor. Al fondo queda el señorío con dos plantas, todo él almenado, con torre mirador acabada en terraza y con galería porticada a patio lateral con arcos de medio punto ochavados. Al lado izquierdo de la portada se encuentra la iglesia del pueblo, primitivamente comunicada con el caserío de esta hacienda.

Esta hacienda que hasta hace poco tiempo fue propiedad del Conde de Santa Bárbara, se conserva en muy buen estado, aunque hayan desaparecido la torre de su molino.

Al lado derecho de su portada, puede leerse un curioso escrito sobre azulejo que dice:

"En 20 de mayo de 1640 S.M. el Sr. D. Felipe IV Rey de Castilla despachó Real Privilegio y Confirmación perpetuo para siempre jamás la gracia y merced que en 20 de noviembre de 1629 le hizo a D. Francisco Fernández Marmolejo del Orden de Santiago por los servicios de su casa y mayorazgo de hacer como S.M. hizo donadio cerrado y aderezado 500 fanegas de tierra de siembra inclusas en ellas 100 de olivar que tenía de su mayorazgo y todas juntas con sus linderos y con sus casas principales en el heredamiento de Almensilla termino de Palomares para que ningún tiempo del año pudiese con sus ganados mayor ni menor pastar en ellas matar la caza ni beber las aguas pena de incurrir en las penas en que caían los que pastan las dehesas sin licencia de los dueños de dichas tierras dicho D. Francisco Fernández Marmolejo y los sucesores en su casa y mayorazgo y que pudiesen poner guardas y estos encerrar los ganados que entrasen en dicho donadio en las casas de dicho mayorazgo y dicho guarda dentro de tercero día pasar a Sevilla a hacer la denunciación ante Asistente o sus tenientes y que baste para la información plenaria solo juramento para condenar las personas y ganados en las penas que pudiesen incurrir"

4.3. USOS URBANOS DEL SUELO.

4.3.1. Áreas Homogéneas.

La evolución histórica del asentamiento urbano ha dado lugar a la diferenciación de distintas zonas o áreas homogéneas que constituyen la estructura urbana actual:

a. Casco tradicional
b. Zona de extensión
c. Zona de intervenciones unitarias grandes
d. La parcelación de Riopudio

Esta delimitación de áreas realizada en base a la decidida caracterización por razones históricas, también se ha apoyado en un análisis cualitativo de otras características, que como el estudio de las manzanas ha servido para diagnosticar los parámetros actuales de uso y de edificación, y consecuentemente, establecer los ajustes normativos más adecuados para preservar las mencionadas características urbanas de las mismas, las condiciones de determinadas áreas o corregir tendencias que, de la experiencia municipal de la aplicación de las últimas normativas, se hayan estimado convenientes.

El Casco Tradicional: Dispone de unos elementos que estructuran su delimitación y que conforman el eje director de los análisis efectuados, las vías de acceso al mismo, la existencia de las dos Haciendas aglutinadoras en su origen del primer caserío, y la cuenca del arroyo Cañada Fría, además de la reciente vía perimetral o circunvalación.
Los usos predominantes son el residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar adosada, alineada a fachada y de dos plantas, y el uso terciario, fundamentalmente de comercios. Es "el centro", la zona del Ayuntamiento y dónde se sitúan casi todos los servicios administrativos de la comunidad.

Al casco se accede mediante la c/ Calvario, desde la c/ Majalcófar y desde la nueva ronda, por la c/ Aire.

La Zona de Extensión: Los elementos primarios que conformaron el núcleo poblacional se encuentran presentes en gran medida en esta zona debido entre otras razones a su proximidad, es decir, este primer crecimiento del Casco se produce apoyado en los ejes que forman la c/ Calvario y la cuenca del arroyo.

En esta primera zona de extensión, el caserío adopta fachada longitudinal a esta calle y una vez que se ocupa toda la fachada a la misma se adopta una ordenación perpendicular, por otra parte más apropiada para un crecimiento indefinido, es decir, un crecimiento que se apoya en la parcela o huerta siguiente y que en algún momento se incorporará al crecimiento del caserío y consecuentemente al proceso urbanizador.

La dependencia funcional de esta ocupación con el Casco tradicional es notable y se manifiesta en la ausencia de servicios y equipamientos, ausencia que se acentúa al no existir actualmente comunicación entre ambas zonas debido a la barrera física que supone el arroyo.

Esto también ocasiona la aparición de traseras sin ocupar, calles sin salida...etc.

Zona de Grandes Intervenciones: Son tres las intervenciones que por su extensión definen la corona más exterior del actual núcleo urbano cualificando la trama en esa medida: el plan parcial del sector "A", el del sector "B", así como el plan parcial de "El Prado".

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 55/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
56/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Como características comunes a ellas se observa una ocupación del territorio de forma homogénea y apoyada en un vial o eje de comunicación. En segundo lugar también se caracterizan por la construcción de la mayoría de las viviendas previstas, y en cambio, la falta de edificación de los equipamientos; y por último, se conectan con la Zona de Extensión mediante una franja donde se han previsto los equipamientos, que ante la ausencia de su materialización física, dan lugar a discontinuidades en la trama y a la aparición de una franja que separa las edificaciones de esta zona respecto a las del resto del núcleo urbano.

La parcelación de Riopudio: Parcelación urbanística a la que se ha dotado de planeamiento urbanístico como medio de regularizar y ordenar el crecimiento orgánico, que caracteriza a toda parcelación.

4.3.2. Suelo Residencial.

El uso predominante en todo el núcleo urbano es el residencial, las tres zonas definidas con anterioridad, el Casco Tradicional (CT), la zona de Extensión (ZE) y la zona de las Grandes Intervenciones (GI), son residenciales con la coexistencia de equipamientos locales fundamentalmente pequeños comercios.

ZONAS	SUPERFICIE Ha	VIVIENDAS-PARCELAS Nº Existentes	DENSIDAD Existentes (viv./ha)
CASCO TRADICIONAL	9,28	323	34,91
EXTENSIÓN	21,63	517	23,90
GRANDES INTERVEN.	80,03	971	12,13
ZONA RIOPUDIO	128,56	424	3,40
DISEMINADAS Suelo no urbanizable		27	--

El número total de viviendas contabilizadas es de 2.235 en suelo urbanizado, y de 27 en suelo no urbanizable del entorno próximo al núcleo urbano, zonas en las que se considera que por la ubicación en suelo no urbanizable hay problemas de disciplina urbanística y de generación de núcleos de población.

La densidad para cada área homogénea es la que se especifica en el cuadro adjunto, lo que nos da una densidad media de 16,32 viv/ha, sin contabilizar la zona residencial de Riopudio puesto que dado su bajo valor distorsionaría el parámetro.

Por lo tanto para los 2.884 habitantes (2001), resulta una composición media familiar para el municipio de 1,59 hab/viv. Y para los 3.352 habitantes (2003), la composición sigue siendo similar, es decir 1,85 hab/viv.

4.4. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO.

Con relación al sistema de espacios libres de Almensilla se destacan los siguientes aspectos:

La concentración tradicional de los equipamientos administrativos en el entorno de la Plaza de la Iglesia y la calle Calvario.

El reducido tamaño de la mayoría de los espacios libres, de carácter residual y de escasa o nula funcionalidad, producto de los ensanches de las calles más que de una ordenación urbanística consciente.

La existencia de grandes zonas libres resultado de la obligatoriedad de cesión de los planeamientos de desarrollo, sin conformación arquitectónica, sin urbanización, descolocados y sin integración en la trama.

Por tanto, como característica principal tenemos el déficit de espacios libres de carácter local en el Casco Tradicional y Zona de Extensión, así como la falta de urbanización del resto de zonas y de su integración o puesta en uso de los existentes.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		SUPERFICIE (m²)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
		GRAL	LOCAL	PUB	PRIV	TOPOLOGÍA	ESTADO	
V1	Parque Ferial	6310		X		Parque Ferial	Bueno	Uso sólo anual
V2	Parque Municipal c/ Concordia	4489		X		Parque	Aceptable	
V3	Parque Municipal c/ Prado	7816		X		Parque	Aceptable	
V4	Zona Libre Cementerio	7240		X		Reserva	Sin urbanizar	Posible ampliación
V5	E. Libres P.P. El Prado	3236	1750	X		Zonas Verdes	Deficiente	
V6	E. Libres P.P. Sector A	13100	15789	X		Zonas Verdes	Deficiente	
V7	E. Libres P.P. Sector B	20160	4819	X		Zonas Verdes	Deficiente	
V8	L1 en UA 2		372	X		Esp. Residual	En ejecución	
V9	L2 en UA 2		244	X		Esp. Residual	En ejecución	
V10	L3 en UA 2		400	X		Esp. Residual	En ejecución	
V11	Plaza en UA 3		879	X		Zona Libre	En ejecución	
V12	Protecc. Arroyo (SRO-2)		18470	X		Zona Libre	Sin Urbanizar	Plan. sin desarrollar
V13	Plaza Ayuntamiento	652		X		Plaza Ayto.	Bueno	
V14	Plaza entorno Hacienda Quintas		243	X		Placita	Bueno	
V15	Pza. Concordia (junto Policía L.)		424	X		Placita	Bueno	
V16	Pza. c/ Prado esquina c/ Nueva		120	X		Placita	Bueno	
V17	Placita sin salida c/ Nueva		476	X		Placita	Bueno	
V18	Pza c/ Arboleda - Gorrión –Canario		801	X		Zona Libre	Aceptable	
V19	E. Libre junto a UA 2		432	X		Esp. Residual	Sin urbanizar	
V20	Plaza c/ Geranio		226	X		Placita	Bueno	
TOTALES		63005	45445					

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 56/248

CENTROS DOCENTES	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD	OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	
COLEGIO PÚBLICO:						
Colegio Ntra. Sra. Antigua	5249		X		En uso	
Escuela Taller	3612		X		En uso	
P.P. Sector El Prado		1694			Sin Construir	
Equip Docente P.P. Sector A		6010			Sin Construir	Docente y Guardería
E. Docente P.P. Sector B		8820			Sin Construir	
Centro de Formación Municipal	1690				En uso	
TOTALES	**10550**	**16525**				

SERVICIOS DE INTERÉS PUBLICO Y SOCIAL	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD	OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	
ADMINISTRATIVO: Ayuntamiento	171		X		En uso	
SERVICIOS URBANOS: Policía	29		X		En uso	
Almacén Municipal	149		X		En uso	
Cementerio	3400		X		En uso	
Biblioteca	655		X		En uso	
SOCIAL:						
Equip. Social P.P. Sector A		1321		X	En uso	
Club Social P.P. Sector B		8788		X	En uso (Parcialmente)	
CULTURAL: Edificio Multiusos	570		X		En uso	
ASISTENCIAL: Afanas	140			X	En uso	
Cámara Agraria	86			X	En uso	
Guardería en P. P. Sector A		959		X	En uso	En Construcción
SANITARIO: Consultorio	246		X		En uso	
Nuevo consultorio	658		X		En uso	
RELIGIOSO: Iglesia S. Antonio	358		X		En uso	
Hermandades	301			X	En uso	
COMERCIAL: P.P. El Prado		386		X	En uso	
Plan Parcial Sector A		408			En uso	
Plan Parcial Sector B		1518		X	En uso	
SIN USO DEFINIDO						
Plan Parcial El Prado		2507	X		Sin uso	
Unidad Actuación 2		444	X		Sin uso	
Unidad Actuación 3		1511	X		Sin uso	
Antiguas viviendas maestros		1091	X		Sin uso	
ÁREAS DE SERVICIOS	800			X	Con uso	
TOTALES	**7563**	**18934**				

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD	OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	
Polideportivo	5282		X		En uso	
Campo de Fútbol	9650		X		En uso	
P.P. Sector El Prado	9192		X		En construcción	Reserva Pabellón
P.P. Sector A		2333		X	Sin uso	
TOTALES	**24125**	**2333**				

4.5. RED VIARIA

4.5.1. Carreteras

Existe una buena red de comunicación, con abundancia de carreteras, caminos rurales y cañadas de buen piso, que facilitan el tránsito rodado y permiten las comunicaciones entre Almensilla y las poblaciones de alrededor. En el término municipal hay 7,3 km de carreteras originalmente gestionadas por la Excma. Diputación Provincial de Sevilla, hoy titularidad de la Junta de Andalucía.

De todos los accesos cabe destacar la autovía A-49 a través de los enlaces con la A-477 Sanlúcar la Mayor-Benacazón y la A-474 que une Bormujos con Bollullos de la Mitación. Tanto desde Benacazón como de Bollullos de la Mitación se accede a Almensilla a través de la A-8052.

Otros accesos a la población de Almensilla se realizan desde Coria del Río a través de la propia A-8052 y desde Palomares del Río a través de la A-8054 que enlaza con la A-8055 Mairena del Aljarafe-Almensilla.

En el cuadro siguiente se resume el sistema de carreteras que se localizan dentro del término municipal.

CARRETERA	ENLACES	ORGANISMO TITULAR	LONGITUD (km.)	ANCHURA (m.)
A-8052	**BOLLULLOS DE LA MITACIÓN**	**JUNTA DE ANDALUCÍA**	**2,0**	**6-6,20**
A-8054	**CORIA DEL RÍO**	**JUNTA DE ANDALUCÍA**	**3,7**	**6-6,20**
A-8055	**MAIRENA DEL ALJARAFE**	**JUNTA DE ANDALUCÍA**	**1,6**	**6-6,20**

Además, atraviesan de norte a sur los dos tramos de la SE-40 que confluyen en Almensilla y que ya se encuentran en servicio, conectando la A-49 y la autovía de Coria.

4.5.2. Pavimentación del núcleo

La red de calles de Almensilla es homogénea en cuanto a la pavimentación, estando prácticamente en su totalidad realizadas mediante aglomerado asfáltico a excepción de varias calles peatonales existentes en el Casco Tradicional que han dispuesto solería hidráulica a modo de grandes acerados. Existen algunos viales en ejecución, por la zona suroeste del casco.

En la zona de Riopudio (Sector F), la mayoría d las calles se encuentra sin asfaltar, si bien en la actualidad se encuentran en marcha las obras de urbanización completa del sector.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: 57/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 57/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
58/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

4.6. INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

4.6.1. Abastecimiento

El abastecimiento de aguas de Almensilla es responsabilidad de Aljarafesa. El agua proviene del pantano de la Minilla, llegando aquí desde unos depósitos generales situados en Salteras, desde estos depósitos el ramal occidental llega al municipio desde el Noreste, paralelo a la carretera A-8052, con una doble canalización; una de ellas de 80 mm. de sección y la otra de 125 mm. que se realizó en 1980.

El depósito tiene una capacidad de 344 m³, está situado a una cota + 66 m. y abastece por gravedad. Actualmente está en funcionamiento un nuevo depósito en el mismo sitio y que, con una capacidad de 1500m³, resuelve la dotación necesaria para todo el núcleo de población.

4.6.2. Saneamiento

La red de saneamiento en Almensilla, es ramificada y tiene un trazado que abarca una extensión muy superior al núcleo edificado.

No existe red de alcantarillado para recogidas de aguas pluviales.

En cuanto a la depuración de las aguas, que originalmente vertían directamente sin ningún tipo de tratamiento a los arroyos de Majalberraque, Cañada Fría y Riopudio, se ejecutó una red de alcantarillado que recogía estas aguas y las dirigía a la estación depuradora sita en el término de Palomares.

4.6.3. Red de Alumbrado

La red de alumbrado público está siendo reformada en gran parte del pueblo. Todas las calles de la población cuentan con este servicio.

4.6.4. Red de distribución de Energía Eléctrica

La red de electrificación de Almensilla, se abastece por líneas de media tensión, procedentes de Palomares, que llegan a tres centros de transformación. De estos centros parten tres redes independientes que dan servicio a las edificaciones.

La red de electrificación abarca una extensión muy superior al núcleo edificado.

4.6.5. Infraestructura de Gas

El Gasoducto que atraviesa el término de Almensilla está incluido dentro de un programa nacional de E.N.A.G.A.S. cuya primera fase es la gasificación de Andalucía. El proyecto para la construcción del gasoducto se inició en 1985.

La conducción del gas tiene su inicio en el Puerto de Huelva y termina en las proximidades del Polígono Industrial de la Isla, en el término de Dos Hermanas (Sevilla). El gas natural que se transporta tiene una temperatura de 15ºC, discurre a través de tuberías cuya rugosidad es de 45 micras, valor correspondiente a una tubería de acero limpia y nueva, sin revestimiento interior. La velocidad máxima admisible del gas se ha supuesto de 30 m/sg. La longitud total del trazado del gasoducto es de 88,394 Km. La longitud afectada en provincia supone 33,470 km. En Almensilla se miden 2,653 Km. de longitud.

El gasoducto antes de entrar en el término de Almensilla viene de Bollullos de la Mitación, desde donde va en dirección Sur hasta llegar al arroyo de Majalberraque. Pasa por las proximidades del Pinar de Matatontos hasta llegar al término municipal de Puebla del Río; y atraviesa una zona de eucaliptos y olivos para, a continuación, penetrar en Almensilla.

En este término el trazado del gasoducto cruza el Arroyo de Cañada Fría, sigue por una zona de olivos atravesando la carretera de Almensilla a Coria del Río. Una vez en Coria se cruza con una línea eléctrica de 220 kw que viene desde Almensilla y cruza el Arroyo Riopudio.

Hay una serie de cruces considerados como especiales por sus características; uno de éstos se sitúa en la carretera de Almensilla a Coria del Río (A-8052), que pertenece a la Junta de Andalucía. La solución adoptada en este cruce es la de cielo abierto por mitades con relleno de hormigón en masa.
Respecto a las características de la conducción los materiales elegidos cumplen los requisitos exigidos por las instrucciones ITC-MIG-5.1, del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, y de otras normativas como API, ASTM y ASME. La Profundidad de enterramiento definida en función de la distancia entre la superficie del terreno, una vez abierta la pista de trabajo, y la generatriz superior de la tubería instalada en la zanja, varía según los siguientes casos:

- Instalación en condiciones normales, será a 1 metro.
- Instalación bajo calzada según normas de ENAGAS y Organismos afectados, siempre que lo permitan los servicios.
- En los cruces especiales donde existe tubo de protección, la distancia se medirá a partir de la generatriz superior de la vaina de protección de la tubería, de acuerdo con los planos tipo, las exigencias de los Organismos afectados y los condicionantes geológicos del terreno a atravesar.

Como complemento a la protección anticorrosiva pasiva que se colocará sobre la superficie externa de la conducción, la tubería enterrada estará sometida a un sistema de protección anticorrosivo activo, por medio de una instalación de protección catódica por corriente impresa que mantendrá toda la estructura a un potencial negativo de protección adecuado a las necesidades de la misma según los resultados de las resistividades, según las características de los terrenos atravesados y otros condicionantes. Para controlar el nivel de protección se ha dispuesto a lo largo del trazado, cajas de medición de potencial que permiten obtener el valor de la tensión.

El gasoducto cuenta además con un sistema de telecomunicación y otro de telecontrol, así como un servicio de explotación y mantenimiento permanentes.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 58/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Página Firmado 59/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

5. ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA

5.1 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Se pretende realizar un análisis sociodemográfico general partiendo de los datos estadísticos básicos existentes, así como el análisis de la necesidad de vivienda de la población. Dado que en la actualidad no está constituido el Registro de demandantes de vivienda protegida en el municipio de Almensilla, se toman los datos de organismos supramunicipales (Diputación de Sevilla, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía…) así como datos procedentes del área de servicios sociales del Ayuntamiento.

5.1.1. Análisis demográfico. Proyecciones

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) con fecha 2017, tenemos los siguientes datos de población por edad y sexo:

	Mujer	Varón	Total	%
< 20 años	758	770	1528	25,77%
< 65 años	1897	1906	3803	64,14%
>= 65 años	308	290	598	10,09%
TOTAL	2963	2966	5929	100,00%

Respecto a la actividad se dispone de los siguientes datos de desempleo correspondientes a 2017, y la desagregación por sectores correspondientes al año 2001, lo que nos puede dar tan solo una orientación porcentual de los ámbitos de empleo preponderantes en el municipio.

	Mujer	Varón	Total	
paro	367	259	626	
agricultura	60	53	113	8,96%
industria	90	24	114	9,04%
construcción	199	19	218	17,29%
comercio y hostelería	117	72	189	14,99%
servicios y otros	372	255	627	49,72%
total	838	423	1261	100,00%

La composición de los núcleos familiares se obtiene del último Censo del año 2011, obteniéndose los siguientes núcleos en función del número de habitantes de cada uno de ellos.

habitantes	núcleos familiares	
1	339	16,24%
2	664	31,80%
3	491	23,52%
4	426	20,40%
5	134	6,42%
>5	34	1,63%
	2088	100,00%

Reproducimos en este punto los cálculos de proyecciones de población, elaborados en el apartado 3.2.2 de esta memoria:

Para el cálculo de las proyecciones de población, y a falta de datos estadísticos publicados para municipios inferiores a 10.000 habitantes, utilizaremos las siguientes fórmulas:

Tasa de crecimiento: $i = 100\,[(P2/P1)^{1/(T2-T1)} - 1]$

Población proyectada: $Px = P2 * (1 + i)^{Tx - T2}$

donde:
- P1 = población en un tiempo 1
- P2 = población en un tiempo 2
- i = factor de incremento potencial
- Px = población en un tiempo x
- T1 = tiempo 1
- T2 = tiempo 2
- Tx = tiempo x
- Px = crecimiento potencial acumulado experimentado para un tiempo x

datos:
- P1996 = 2231
- P2007 = 5096
- P2021 = 6287

Según las fórmulas y datos anteriores, las tasas de crecimiento para las dos hipótesis estudiadas serían:

Hipótesis 1: *i = 4,23 %*
Hipótesis 2: *i = 1,51 %*

De este modo se obtienen las siguientes previsiones:

Hipótesis 1: *Mantenimiento del factor de incremento potencial entre 1996-2021*
P2031 = 6287 $(1 + 0.0423)^{10}$ = **9.514** habitantes.

Hipótesis 2: *Mantenimiento del factor de incremento potencial entre 2007-2021*
P2031 = 6287 $(1 + 0.0151)^{10}$ = **7.303** habitantes.

Es razonable considerar una hipótesis de crecimiento intermedia entre ambos valores, dado que la expectativa en los próximos años no ha de ser ni el estancamiento producido en los recientes años de crisis, ni el desorbitado crecimiento sufrido en los años de expansión de la comarca del Aljarafe, por lo que tomaremos un valor aproximado en el horizonte de ocho años de vigencia del Plan General (2031), de **8.500** habitantes.

5.1.2. Necesidades de vivienda

Esta población estimada supondrá un incremento sobre la existente en 2021 de 2.213 habitantes que, aplicando la ratio de 2,4 hab./viv. establecido por la *Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico*, supone la previsión de **922 nuevas viviendas**.

Esta estimación incluye fundamentalmente la necesidad de vivienda asociada a procesos de emancipación, así como a cambios de situación dentro de las unidades familiares, como componentes principales del crecimiento potencial previsto.

La necesidad de vivienda relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial es objeto de una atención especial. Para ello se va a seguir la clasificación establecida por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar" (FEANTSA), que distingue las

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 59/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado: 17/11/2022 12:22:02
Fecha y hora: 60/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

siguientes categorías en función de la situación residencial. Para la cuantificación de casos se han tomado los datos facilitados por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Almensilla.

SIN TECHO. Se refiere a personas sin alojamiento, que viven en la calle y, a lo sumo, pernoctan en un albergue nocturno. En Almensilla no hay constancia actual de ningún caso de esta categoría.

SIN VIVIENDA. Se trata de personas alojadas que no disponen de vivienda, tales como residentes en centros dedicados a colectivos vulnerables, personas sin hogar, albergues para mujeres, albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc. No existen personas en estas circunstancias en Almensilla, según los datos facilitados por el Ayuntamiento.

VIVIENDA INSEGURA. Se distingue a su vez, en las siguientes situaciones residenciales:

Vivienda en situación de inseguridad jurídica, bien por tratarse de ocupaciones ilegales o sin título, o inmigrantes en situación irregular. Según los datos municipales, se han dado un total de 29 casos en los últimos 3 años.

Vivienda en situación de inseguridad económica, ya sea por encontrarse en situación o proceso legal de desahucio, o presentar graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda. Se detectan en los últimos años 14 casos en Almensilla.

Inseguridad por violencia en el ámbito familiar, principalmente por situaciones de maltrato. En los últimos años se han contabilizado 160 casos relacionados con esta situación.

VIVIENDA INADECUADA. La clasificación incluye en este apartado cuatro situaciones residenciales:

Personas que viven en alojamientos no convencionales, tales como caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc. En Almensilla no se contabiliza ningún caso en la actualidad.

Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna, entendiéndolas como aquellas con problemas estructurales o constructivos graves. El Ayuntamiento cuantifica 56 casos en los últimos años, tratándose de viviendas con distintos grados de afección.

Hogares en situación de grave hacinamiento, en las que su superficie es muy insuficiente para el tamaño familiar. No se tiene constancia de ningún caso específico.

Vivienda no adecuada a las necesidades, tales como el caso de discapacitados en viviendas no adaptadas. Se han detectado 18 casos de viviendas no adaptadas y 13 de viviendas semiadaptadas.

5.2 ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

5.2.1. Características físicas del parque de vivienda

Se analizan determinados aspectos de las características físicas del parque de viviendas del municipio, así como la detección de situaciones de infravivienda. Se dispone de datos del censo municipal de 2011.

Respecto a la antigüedad del parque de viviendas, cabe destacar que se trata de un municipio con un bajo porcentaje de edificaciones residenciales antiguas (más de 50 años), y que los pocos edificios de residencia colectiva existentes no superan las dos décadas.

nº viviendas totales	2090	
nº viviendas de más de 50 años	300	14,35%
nº viviendas de menos de 50 años	1790	85,65%

El programa funcional medio de las viviendas es amplio, lo que puede indicarnos por un lado unas posibilidades socioeconómicas, así como una inadecuación general del parque existente a las necesidades de los tipos de unidades familiares preponderantes en la actualidad.

superficie		programa	
<31 m2	0	1 habit.	10
32-60m2	90	2 habit.	85
61-75m2	400	3 habit.	175
76-90m2	685	4 habit.	240
>90m2	1275	>4 habit.	1575

Si bien no se tienen datos estadísticos oficiales sobre los niveles de accesibilidad del parque de viviendas de Almensilla, el estudio sobre el terreno realizado revela un porcentaje muy bajo de vivienda plurifamiliar en el municipio, correspondiéndose únicamente con una promoción de vivienda pública realizada por el propio Ayuntamiento en el antiguo sector SR-3. Estas viviendas plurifamiliares disponen de ascensores.

nº viviendas unifamiliares totales	127
nº viviendas en plurifamiliares totales	1963
nº viviendas unifamiliares no accesibles	-
nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)	0

En cuanto al estado físico de las viviendas, el censo de 2011 recoge 15 viviendas en estado deficiente y 53 con necesidades de rehabilitar.

5.2.2. Régimen de tenencia

El Censo elaborado en 2011 arroja los siguientes datos respecto al régimen de tenencia, titularidad y uso del parque de viviendas municipal. Del mismo modo en que históricamente se ha tenido en nuestro país una concepción de posesión de la vivienda, se trata de un municipio en el que predomina la propiedad sobre el alquiler.

nº viviendas totales	2090
en propiedad	1840
en alquiler	95
otro régimen	155

Del total de viviendas, los datos censales reflejan que un 89% corresponden a viviendas principales y sólo el 11% a secundarias, localizándose la mayoría de estas últimas en el antiguo Sector F.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 60/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02 61/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

5.2.3. Viviendas deshabitadas

De los datos con que se cuenta referentes al censo de 2011, existen en el municipio únicamente 90 viviendas vacías.

5.2.4. Vivienda pública

La vivienda pública ha sido históricamente un objetivo político prioritario en el Ayuntamiento de Almensilla. Así, el propio consistorio ha ejecutado promociones de vivienda protegida en distintos ámbitos del municipio e, incluso, realizando modificaciones del planeamiento general para crear suelos con este destino. A modo de resumen, y por orden cronológico, se relacionan las siguientes actuaciones:

- 50 VPO entre las actuales calles Azahar y Esquimo
- 168 VPO en urbanización El Prado
- 158 VPO en sector SR-1
- 295 VPO en sector SR-3

Por tanto, un total de 671 viviendas del término municipal de Almensilla, tienen su origen en una promoción de vivienda protegida, lo que supone prácticamente un tercio del censo local de viviendas. Si bien se trata de promociones concretas y localizadas, son numerosas y localizadas en distintos ámbitos, por lo que su integración en la trama urbanística y social es apropiada. Además, este alto porcentaje de vivienda protegida eleva necesariamente las características económicas medias de los beneficiarios de las mismas, evitando así posibles situaciones segregatorias de estratos sociales desfavorecidos y mejorando la integración de éstos.

El estado de conservación de la vivienda protegida en Almensilla es, con carácter general, bueno, siendo aceptable los niveles de reforma y mantenimiento de las edificaciones existentes.

5.2.5. Oferta y mercado de vivienda

La evolución del mercado inmobiliario de vivienda en Almensilla vivió su máximo auge en el año 2007, en el que se llegaron a transmitir 221 viviendas en el municipio y un repunte en 2009 hasta las 306 transacciones. La crisis económica y, especialmente inmobiliario, comenzó a tener su reflejo estadístico en el año 2010 en el que descendieron bruscamente las transacciones, siendo la evolución descendente hasta el año 2011 donde sólo se llevaron a cabo 12. Desde entonces, el mercado sigue en valores muy bajos, media de 25 transacciones anuales, si bien en el trienio 2015-2017, las ventas han aumentado hasta las 45 transacciones anuales.

En cuanto al valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre, sólo se disponen datos a nivel provincial, detectándose cierto repunte en los últimos ocho trimestres, tras años de bajada, hasta una media de 118.660 € por transacción.

La oferta, no obstante, es alta especialmente para la venta. En los distintos portales inmobiliarios se recogen cerca de un centenar de inmuebles en venta en el municipio, casi un cinco por ciento del parque de viviendas. En contraste, la oferta de inmuebles en alquiler no supera los 3-4 inmuebles.

Los precios requeridos han sufrido un aumento en los dos últimos años, respecto a la tendencia decreciente de los años de crisis económica. Esta circunstancia hace que, a día de hoy, el precio medio de la vivienda libre de segunda mano supere ligeramente los 1.000 €/m^2c, valor muy similar a los precios establecidos para la vivienda protegida nueva.

5.3 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

La principal incidencia del planeamiento territorial en Almensilla son las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS). En dicho documento, como se verá, y en virtud de las especiales condiciones socio-geográficas del municipio, se prevé un gran espacio empresarial (246 Has.) que requerirán, según el planificador territorial, de mil viviendas adicionales en el municipio para absorber la demanda que esta área de oportunidad industrial va a generar.

Estas mil viviendas, por tanto, no responden a factores endógenos del municipio, sino únicamente a la perspectiva supramunicipal y a las necesidades territoriales de la aglomeración urbana de Sevilla, y están muy vinculadas no solo a la nueva actividad empresarial proyectada, sino a las sinergias provocadas por la nueva ronda metropolitana SE-40, que discurre por el municipio y que cuenta con uno de sus nudos de conexión junto al núcleo principal de Almensilla.

Se ha de destacar, además, que para los sectores que desarrollen el área de oportunidad residencial de las nuevas mil viviendas, el POTAUS determina que al menos el 60% de ellas estén sujetas a algún régimen de protección pública.

5.4 RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES

5.4.1. Las determinaciones del PGOU

El primer recurso municipal para la intervención y mejora en el mercado de la vivienda y el acceso digno de la población a la residencia es el propio instrumento de planificación general del municipio. En este sentido, el PGOU basándose en la legislación urbanística vigente y en la planificación territorial de aplicación, contempla las siguientes determinaciones:

- Previsión en toda área o sector con uso residencial, del 30 % de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas. El PGOU añade la obligación de que al menos el 30% de las viviendas estén sujetas a dicho destino.

- En las áreas que desarrollen el área de oportunidad residencial, los valores anteriores ascenderán hasta el 60% de la edificabilidad residencial y el 60% del número de viviendas.

5.4.2. Terrenos municipales

El Ayuntamiento de Almensilla cuenta con los siguientes terrenos, existentes o proyectados, donde podrá implementar su política de vivienda protegida bien con medios propios, bien mediante su enajenación:

- Parcelas R4B y R5B procedentes del Plan Parcial SR-1. Se trata de dos parcelas residenciales con destino a vivienda plurifamiliar con capacidad máxima de 20 viviendas cada una.

- Antigua parcela terciaria en sector SR-3. El PGOU modifica la calificación de dicha parcela para su desarrollo o ejecución residencial al haber desaparecido las antiguas limitaciones de distancia obligatoria respecto al cementerio. La parcela se considera más adecuada al uso residencial, desplazándose el uso terciario al sector adyacente SUZs-2 (antiguo sector I). Según la edificabilidad prevista en la parcela, se estima la posible ejecución de un total de 120 viviendas, considerándose apropiadas para algún programa municipal de vivienda protegida dado que la titularidad es del Ayuntamiento de Almensilla.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 61/248

5.4.3. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo

A raíz de la ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se crea un instrumento potente y necesario para afrontar la problemática del acceso a la vivienda en los municipios. Su artículo 13 determina que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS), de manera coordinada con el planeamiento general y de manera coherente con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En Almensilla se está pendiente de tramitar dicho PMVS, si bien el presente Estudio de Vivienda se enmarca dentro de la fase analítica establecida para dichos planes como mejor coordinación posible en la actualidad en entre el futuro PMVS y el planeamiento general.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 62/248
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 62/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02 63/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

6. AFECCIONES DE PLANES TERRITORIALES CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO Y PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

6.1 PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, ESPECIAL Y SECTORIAL CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO

6.1.1 Aspectos Generales

Hasta la Ley 1/1994. de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en todo el entorno del área metropolitana de Sevilla (el Avance de directrices para la coordinación urbanística es de 1990) no se dispone de instrumentos de planificación supramunicipal. Es a partir de ésta cuando se potencian una serie de instrumentos jerarquizados y coordinados de planificación, así como la regulación de diversas actividades de planificación que tendrán la consideración de Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio. Incluso en su Disposición Adicional 2ª, la Ley 1/1994 establece que el planeamiento urbanístico general contendrá, "junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos ".

En la redacción del Plan, pasaremos a valorar esta incidencia desde la fase de Información, mediante el inventario de las posibles afecciones de los instrumentos de planificación de ámbito superior (vigentes o en formación), que nos proporcione el análisis más adecuado y nos ayude a lograr los objetivos marcados.

Vamos a seguir en las referencias la escala y jerarquía establecida por la Ley 1/1994, y posteriormente la de la planificación "especial" y "sectorial". Los instrumentos cuya afección en el municipio se analiza a continuación son los siguientes:

a. Planificación territorial supramunicipal:
   - Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
   - Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

b. Planificación especial:
   - Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la provincia de Sevilla (aprobado por resolución de 7 de julio de 1986).

c. Planificación sectorial:
   - Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir (aprobado por R.D. 1664/1998, y acordada su publicación por Orden de 13 de agosto de 1999).

Aparte de ello, deberán de tenerse en cuenta una serie de afecciones genéricas de un apreciable cuerpo normativo relativamente reciente en materia de protección medioambiental y de los recursos naturales:

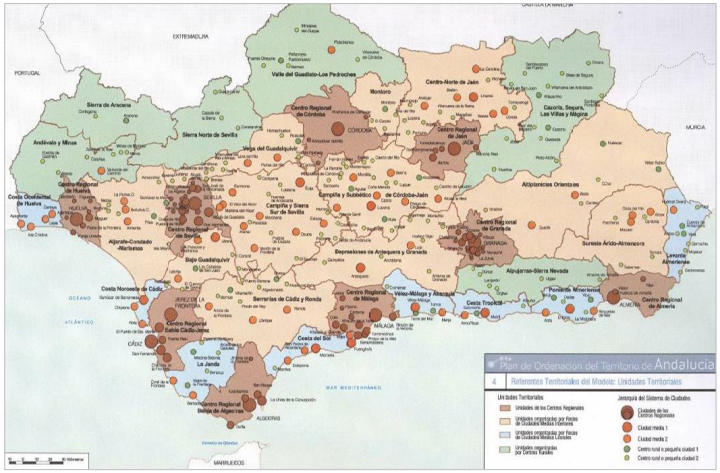
a. Legislación estatal:
   - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
   - Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Modificado por Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio.
   - Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

b. Legislación de la Comunidad Autónoma de Andalucía:
   - Ley 2/1989, de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
   - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
   - Decreto 72/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
   - Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
   - Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
   - Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
   - Ley 2/1992, da 16 de junio, Forestal de Andalucía.
   - Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

En los apartados siguientes pasamos a ocuparnos de las principales afecciones derivadas de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planificación especial y sectorial.

6.1.2 Incidencia de planes de ordenación del territorio. POTA y POTAUS

• PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)



Referentes Territoriales del Modelo: Unidades Territoriales.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 63/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 64/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

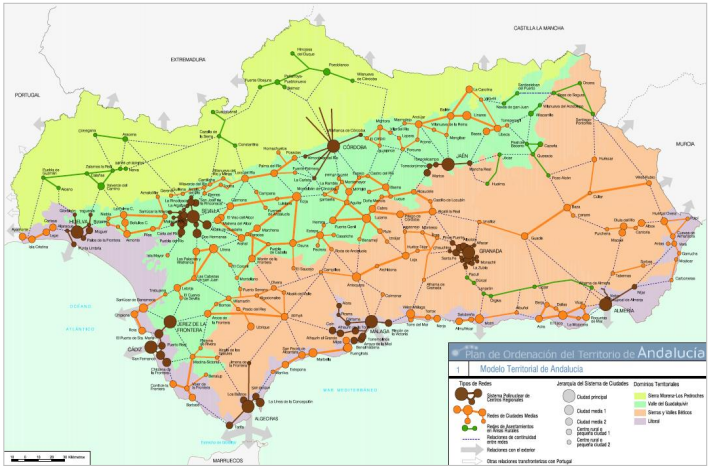
El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

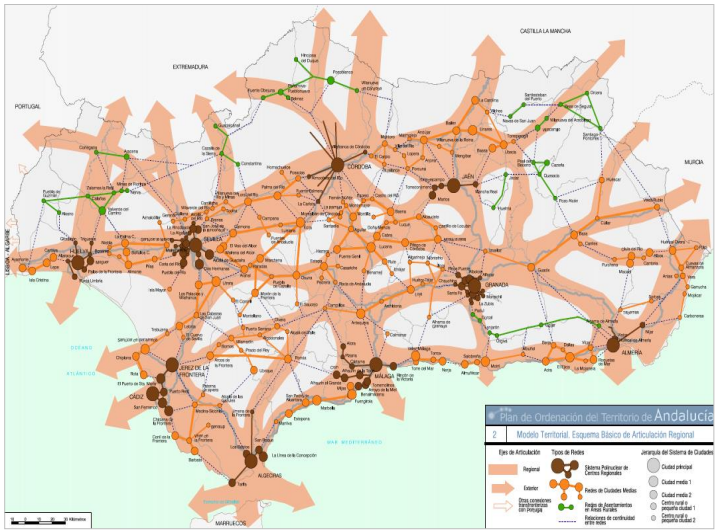
La finalidad general del POTA es definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales, y diseñar una estrategia territorial andaluza global.

El POTA defiende una concepción integral del territorio, comprendiendo desde el suelo y el paisaje, hasta la cultura, economía y política. Esta es la razón por la que el POTA coordina todas las políticas sectoriales con incidencia en el territorio, para aportar coherencia a los espacios que conforman la identidad de Andalucía. En este sentido, el planeamiento urbanístico de Almensilla, queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones del POTA.

modelo territorial de Andalucía

Dentro del POTA, el Modelo Territorial de Andalucía constituye la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz, que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad.





El Modelo identifica cuatro sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio regional, en la perspectiva de conseguir que sus elementos y estructuras terminen por conformar sistemas, a partir de los cuales pueda mejorarse la integración y la articulación de Andalucía:

1. **El Sistema de Ciudades**. Son aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, acentuando los vínculos entre los componentes de dicha red, que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El Modelo identifica, la siguiente jerarquía urbana:
   a. Ciudades principales, que se sitúan en la cabecera del sistema y componentes básicos de los Centros Regionales.
   b. Ciudades Medias, con dos niveles internos en consideración de su diferente tamaño demográfico, diversidad y dinámica de su base económica y peso funcional.
   c. Centros Rurales o Pequeñas Ciudades, igualmente subdivididas en dos niveles jerárquicos.
   d. Resto de asentamientos.
2. **Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía** En el que se expresan las vinculaciones que se establecen entre los diferentes componentes del Sistema de Ciudades, en una imagen global de integración regional.
3. **Dominios Territoriales**. Son grandes piezas geográficas uniformes, en cuanto a su base natural e historia cultural territorial, susceptibles de contener estrategias globales sobre los usos del territorio.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 64/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 65/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

4. **Unidades Territoriales**. Éstas son el resultado espacial de la integración de los anteriores referentes considerados: las ciudades y los asentamientos junto con sus estructuras y redes; los ejes de articulación física regional; y la base natural y patrimonial

Dentro del Modelo Territorial de Andalucía, Almensilla se posiciona dentro del sistema Polinuclear de Centros Regionales, insertándose en la corona metropolitana del Área Urbana de Sevilla, en la vertiente oeste junto a otros muchos municipios pertenecientes al ámbito del Aljarafe sevillano.

Dentro de este sistema Polinuclear, el POTA establece unos ejes de articulación regional, viéndose Almensilla principalmente afectado por su conexión con el Centro Regional de Huelva.

Con respecto a la jerarquía del Sistema de ciudades, clasificadas según tamaño demográfico, diversidad y dinámica de su base económica y peso funcional, Almensilla se clasifica como Asentamiento de Cabecera Municipal.

Con respecto a los Dominios Territoriales que define el Plan, la posición de Almensilla englobada en la Unidad Territorial denominada "Centro Regional de Sevilla" la sitúa plenamente en el Dominio Territorial del Valle del Guadalquivir.

estrategias de desarrollo territorial

Redes de Ciudades Medias

El POTA establece dentro de sus Estrategias de Desarrollo Territorial (Título III), Sistema de ciudades (Capítulo 1), Centros Regionales (Sección 1), a la que pertenece Almensilla, una serie de Objetivos, Estrategias, Normativas, Directrices y Recomendaciones, que deben ser asumidas por el Plan General Municipal.

Objetivos

1. Consolidar un Sistema polinuclear de Centros Regionales que, concebido como una red de ciudades metropolitanas, constituya el primer nivel del sistema urbano de Andalucía.
2. Mejorar la competitividad global del Sistema de Centros Regionales como nodos centrales para el desarrollo territorial de Andalucía, mediante su adecuada ordenación interna.

Líneas Estratégicas

1. Incrementar los actuales niveles de integración y cooperación entre los Centros Regionales, como base fundamental para la construcción y articulación del espacio regional y la mejora global de la competitividad exterior de Andalucía.
2. Incorporar la perspectiva supralocal en la ordenación y gestión de los problemas metropolitanos de los Centros Regionales.
3. Coordinar las políticas autonómicas con incidencia en los Centros Regionales estableciendo para ello un Programa específico.

Normativa

Programa Andaluz de Ciudades

El Programa Andaluz de Ciudades establecerá para los Centros Regionales un contenido específico cuyos objetivos y contenidos indicativos son los siguientes:

1. *Ordenación Territorial en los centros regionales*.

   a. Definir el modelo territorial de cada Centro Regional favoreciendo un desarrollo urbano equilibrado, atendiendo especialmente a la mejora de la calidad de vida, la conservación del patrimonio cultural y urbanístico, del medio ambiente y del paisaje.

   b. Favorecer el desarrollo social y económico de los Centros Regionales.

   c. Dotar a los Centros Regionales con Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional [SC-01]. La elaboración de estos planes debe entenderse como un instrumento de profundización en los enfoques metropolitanos, incluyendo la coordinación de los planes urbanísticos de los respectivos municipios.

   d. Elaborar Programas de Suelo y Vivienda en cada Centro Regional, en el marco del Plan de Vivienda y Suelo de Andalucía, considerando entre sus líneas prioritarias la rehabilitación urbana, y la recualificación de la ciudad existente.

2. *Infraestructuras básicas en Centros Regionales*

   a. Dotar a cada Centro Regional de los sistemas generales de articulación y las infraestructuras y servicios que posibiliten su desarrollo territorial y económico y su funcionamiento como Nodos principales en el esquema de articulación regional.

   b. Crear un sistema integrado de infraestructuras y servicios de transporte en cada Centro Regional que garantice una adecuada accesibilidad al territorio y favorezca la intermodalidad y la potenciación de los servicios públicos. Dichos sistemas se conformarán a través de la elaboración de Planes Intermodales de Transporte metropolitano, y de los instrumentos adecuados para su gestión (Consorcios Metropolitanos de Transporte), en la perspectiva de su integración en una red regional.

   c. Dotar a los Centros Regionales con infraestructuras y servicios avanzados de telecomunicaciones, a través de la elaboración de Programas Coordinados entre las administraciones públicas (regional y local) y las empresas operadoras.

   d. Dotar a los Centros Regionales con infraestructuras y servicios energéticos, implantación de sistemas de ahorro y eficiencia energética y promoción de las energías renovables, a través de Programas Coordinados entre las administraciones públicas (regional y local) y las empresas operadoras. Creación de Agencias de la Energía de ámbito supramunicipal.

   e. Crear un sistema integrado de gestión del ciclo integral del agua en los Centros Regionales a través del cual se garantice el suministro urbano, la depuración y, en su caso, reutilización del agua, a través de un Programa Coordinado de Infraestructuras y Servicios Hidráulicos.

3. *Equipamientos en Centros Regionales*

   a. Dotar a los Centros Regionales de equipamientos y servicios especializados de nivel regional/provincial, a partir de una estrategia compartida e integradora de intereses locales y regionales, de manera que sea posible alcanzar niveles de equipamientos y servicios en todos los campos capaces de competir en la escala nacional y europea.

   b. Mejorar los niveles de calidad de vida de los ciudadanos a través de las dotaciones adecuadas de servicios y equipamientos básicos, con especial atención a la supresión de bolsas de marginalidad y exclusión social en las áreas urbanas.

   c. Dotar con equipamientos y servicios especializados atendiendo a criterios de descentralización y especialización compartida a nivel regional.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 65/248

- Equipamientos especializados de primer nivel regional (Hospitales de Especialidades, Servicios Sociales especializados, Centros Deportivos de alta competición...).

- Centro Universitarios y Centros de I+D, con el objetivo de reforzar la integración del sistema universitario regional, fomentar especializaciones fuertes (acordes con las ventajas y oportunidades de cada Centro Regional) e integrar las actividades de investigación en las necesidades sociales y del aparato productivo regional.

- Dotaciones especializadas de servicios y eventos relacionados con el ocio y el turismo (Museos, Palacios de Congresos, parques y centros temáticos, realización de eventos internacionales).

- Localización de sedes administrativas y organismos internacionales d) Elaborar un Programa de actuaciones para la dotación de equipamientos y servicios básicos a escala de distritos urbanos y metropolitanos (Centros de Salud, Centros Docentes, Servicios Sociales Comunitarios, Centros Deportivos Básicos y Complementarios).

d. A continuación, se enumeran las dotaciones de los diferentes equipamientos y servicios, tiene carácter orientativo y no exhaustivo, siendo su finalidad definir un cierto nivel de prestaciones para los Centros Regionales.

Equipamientos y servicios educativos.	_ Universidad. _ Escuela Oficial de Idiomas. _ Escuelas de Arte. _ Centros de Educación Especial. _ Equipos de Orientación Educativa.
Equipamientos y servicios sanitarios.	_ Centros de Salud (1 por cada ámbito de 25.000 habitantes). _ Centros Coordinadores de Distrito (1 por cada 150.000 habitantes). _ Hospitales de Especialidades (250.000-650.000 habitantes). _ Hospitales Regionales (1.000.000 habitantes). _ Servicio de Urgencias Sanitarias 061. _ Centro Regional de Transfusión Sanguínea. _ Laboratorio de Salud Pública.
Equipamientos y servicios sociales.	_ Zonas de Trabajo Social (1 por cada 20.000-30.000 habitantes). _ Unidades de Trabajo Social. _ Centros de Atención a Personas con Discapacidad
Equipamientos y dotaciones culturales.	_ Bibliotecas Provinciales. _ Archivos Históricos Provinciales _ Museos Provinciales y especializados. _ Centros Culturales Especializados.
Equipamientos y servicios deportivos.	_ Estadios (> 5.000 espectadores.) _ Estadio atletismo (> 2.000 espectadores.) _ Piscinas cubiertas (50 metros) _ Pabellones cubiertos (1.000-5.000 espectadores) _ Complejos deportivos de excelencia. _ Centro de Tecnificación Deportiva. _ Grandes eventos deportivos.
Equipamientos y servicios ambientales.	_ Puntos Limpios: 50.000 hab.: 1 Punto Limpio. 50.000-100.000 hab.: 2. 100.000-200.000 hab.: 3. 200.000-400.000 hab.: 4. >400.000 hab.: 5. _ Planta de Recuperación y Compostaje y Vertedero controlado. _ Centro de Tratamiento de Residuos Específicos. _ Planta de Tratamiento y Clasificación de Escombros. _ Centro de Enseres Domésticos y Voluminosos. _ Plantas de Desmontaje y Trituración de Vehículos Usados y Maquinaria Industrial. _ Centros de Acondicionamiento, Separación e Intercambio de los materiales recogidos en los Puntos Limpios.
Equipamientos y servicios económicos.	_ Delegaciones Provinciales de Organismos y Empresas Públicas de la Junta de Andalucía: RTVA, Agencia IDEA, EPSA, Empresa Pública de Desarrollo Agrícola y Pesquero de Andalucía, Empresa de Gestión Medio Ambiental de Andalucía. _ Red de Espacios Tecnológicos de Andalucía _ Red Territorial de Emprendedores. _ Centros de Formación Ocupacional. _ Laboratorios Agroalimentarios y Agroganaderos. _ Juntas Arbitrales de Consumo. _ Centros de Mediación Arbitraje y Conciliación. _ Sistema de Resolución de Conflictos Laborales (SERCLA) _ Centros de Seguridad e Higiene en el Trabajo. _ Administraciones de Aduanas e Impuestos Especiales.
Equipamientos y servicios administrativos.	_ Delegaciones Provinciales del Gobierno Andaluz (capitales más Subdelegación del Campo de Gibraltar) _ Delegaciones Provinciales de las Consejerías del Gobierno Andaluz. _ Oficinas de Respuesta Unificada. _ Servicio Andaluz de Empleo _ Centros de Coordinación de Protección Civil y Emergencias. _ Delegaciones Provinciales de Instituto Andaluz de la Mujer. _ Delegaciones Provinciales del Instituto Andaluz de la Juventud. _ Delegación del Gobierno del Estado en Andalucía y Subdelegaciones Provinciales. _ Delegaciones Provinciales de los Ministerios. _ Direcciones Provinciales del Instituto Nacional de la Seguridad Social. _ Direcciones Provinciales de la Tesorería General de la Seguridad Social. _ Direcciones Provinciales del Instituto Nacional de Empleo. _ Direcciones Provinciales de la Agencia Tributaria. _ Administraciones de Aduanas e Impuestos Especiales. _ Confederaciones Hidrográficas.
Equipamientos y servicios judiciales.	_ Tribunal superior: Granada, Sevilla y Málaga. _ Audiencia Provincial.
Espacios Libres metropolitanos	_ Parques metropolitanos _ Parques Periurbanos _ Redes de articulación de los sistemas de espacios libres metropolitanos

4. *Promoción económica*

a. Favorecer los desarrollos económicos de los Centros Regionales necesarios para una adecuada relación entre las actividades productivas y la ciudad.

b. Dotar a cada Centro Regional de Parques Tecnológicos o Medios de Innovación que queden integrados en la red andaluza de espacios de innovación, adaptados a las especializaciones en que cada uno posea ventajas competitivas.

c. Intervenir en la oferta de suelo para actividades productivas mediante la creación de parques empresariales con suelos altamente cualificados y la regeneración de suelos industriales obsoletos en el marco del Plan de Desarrollo Industrial de Andalucía 2007-2013.

d. Ordenar la oferta de suelo para actividades comerciales, regulando la implantación de grandes superficies comerciales y regenerando y potenciando los espacios comerciales tradicionales de la ciudad y las nuevas áreas de centralidad urbana.

e. Promover turísticamente los Centros Regionales mediante estrategias conjuntas que pongan en valor sus recursos patrimoniales y de actividad urbana, así como la dotación de equipamientos y servicios turísticos especializados.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02 66/248
Estado
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 66/248

f. Establecer criterios para la valoración de las inversiones públicas en materia de promoción económica, atendiendo al carácter supramunicipal/regional de los proyectos, y a su capacidad de favorecer una mejor integración sectorial y territorial de las actividades productivas.

5. Medio ambiente urbano

a. Establecer objetivos y estrategias para mejorar el balance ecológico de los Centros Regionales, atendiendo a los ciclos de los recursos naturales básicos y a la huella ecológica de las actividades urbanas.

b. Mejorar la calidad ambiental y la habitabilidad de las ciudades.

c. Establecer una estrategia regional sobre el medio ambiente en los Centros Regionales a través de los instrumentos de planificación y programación (Plan de Medio Ambiente Urbano de Andalucía, Programa Ciudad 21, etc.).

d. Elaborar Balances Ecológicos (agua, energía y materiales) para el establecimiento de un sistema de indicadores ambientales urbanos comunes.

e. Dotar a los Centros Regionales con infraestructuras y servicios energéticos, de implantación de sistemas de ahorro y eficiencia energética y promoción de las energías renovables, a través de actuaciones coordinadas entre las administraciones públicas (regional y local) y las empresas operadoras.

f. Crear un sistema integrado de gestión del ciclo integral del agua en los Centros Regionales a través del cual se garantice el suministro urbano, la depuración y, en su caso, reutilización del agua, a través de un Programa Coordinado de Infraestructuras y Servicios Hidráulicos y Planes Correctores de Vertidos.

g. Crear un sistema integrado de gestión de residuos a través de un Programa Coordinado que incluya el impulso de medias de reciclaje, recuperación y revalorización de materiales.

h. Establecer un programa de Intervención singular de mejora del medio ambiente en las áreas urbanas de Huelva y Bahía de Algeciras.

6. Erradicación de la marginación y la exclusión social

a. Establecer Programas Coordinados para la supresión de bolsas de marginación y exclusión social en las áreas urbanas.

b. Desarrollar acciones integradas sobre barriadas y zonas urbanas de máxima concentración de hogares marginados y excluidos.

7. Patrimonio cultural y paisaje

a. Garantizar la conservación de los recursos patrimoniales de la ciudad histórica de manera compatible con su revitalización funcional.

b. Desarrollar actuaciones de carácter integral para la protección, conservación y mejora de la ciudad histórica.

c. Establecer criterios para la protección, mejora y puesta en valor del paisaje urbano y metropolitano como recurso territorial al servicio de la calidad de vida.

8. Cooperación transfronteriza

a) Incrementar las relaciones con áreas urbanas próximas de otros países.

b) Reafirmar el papel de las ciudades andaluzas como elementos claves en las relaciones de la frontera sur de la Unión Europea y el norte de África.

c) Participar activamente en la política mediterránea (desarrollo económico, transporte, energía, medio ambiente y relaciones culturales).

d) Desarrollar programas de cooperación en el marco de las iniciativas y programas de la Unión Europea: proyectos comunes del sistema urbano onubense y del Algarve y Alentejo; proyectos comunes de grandes ciudades del frente marítimo andaluz y el norte de África.

e) Establecer la prioridad para el desarrollo de programas de cooperación para el Nodo del Estrecho de Gibraltar.

Directrices

Perspectivas y enfoques metropolitanos de los Centros Regionales.

1. El enfoque supramunicipal y metropolitano debe constituir una prioridad de la acción pública para la resolución de múltiples problemas de las aglomeraciones urbanas (transporte, suelo y vivienda, espacios libres y, también, en materia de desarrollo económico y organización del espacio productivo), y en la perspectiva de reforzar los instrumentos de cooperación que permitan una gestión metropolitana de estas estructuras urbanas.

2. Las determinaciones del Plan a este respecto se dirigen a establecer criterios de actuación relativos a la ordenación interna de los Centros Regionales, en la perspectiva de su calidad urbana y la sostenibilidad de las áreas urbanas.

3. A corto plazo es preciso profundizar en las iniciativas de planificación y en los métodos de gestión basados en enfoques metropolitanos y perspectivas supramunicipales, en especial:

a) Formulación y desarrollo de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional en los Centros Regionales, que deben recibir un impulso decidido por parte de la Administración. Los contenidos de estos planes deberán integrar, en la mayor medida posible, a otras iniciativas de planificación confluyentes en cuanto a la escala de intervención y la incidencia sobre el modelo territorial de los Centros Regionales. Igualmente deberán reforzar su papel como instrumentos de coordinación urbanística de las aglomeraciones urbanas. Entre los cometidos de estos planes se encontrará definir las prioridades y necesidades en materia de movilidad, áreas libres, organización de espacios productivos, agua y energía, al objeto de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

b) Formulación y tramitación de Planes de Transportes Metropolitanos, así como la dotación de los instrumentos adecuados para su gestión e impulso a la ejecución de los ya aprobados. En ellos se prestará especial atención a las redes de metro y cercanías, así como a la creación de plataformas reservadas para transporte público.

c) Desarrollo del Programa Andaluz de Ciudades con el objetivo de coordinar el conjunto de intervenciones públicas de escala regional de la Junta de Andalucía, y que sirva de base para la coordinación y concertación con las políticas de la Administración Central y Administraciones Locales.

4. Los instrumentos de planificación enumerados en el apartado anterior deberán tener en cuenta en sus determinaciones a los ámbitos limítrofes a cada uno de los Centros Regionales, en los que la incidencia de los procesos metropolitanos es más intensa y que conforman lo que han venido en denominarse segundas coronas metropolitanas (Extensión de la influencia de los Centros Regionales).

Cooperación entre los Centros Regionales.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Estado: 67/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 67/248

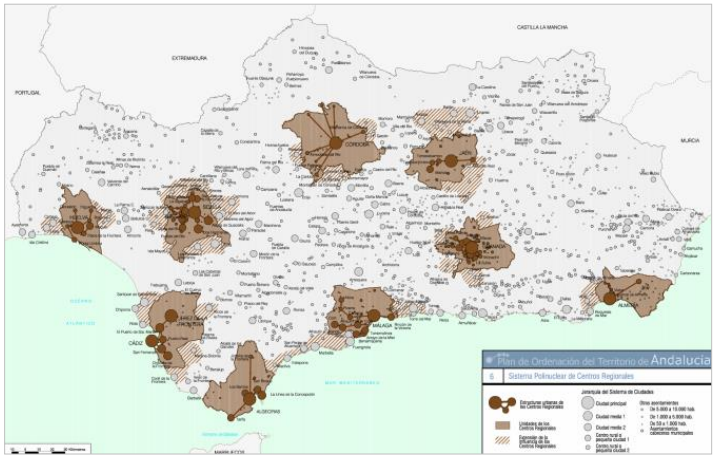
Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 68/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

1. La efectiva cooperación e integración de los Centros Regionales andaluces requiere la existencia de instancias de coordinación entre ellos. En ese sentido se impulsará la creación de redes de intercambio de experiencias y el desarrollo de programas de trabajo que sirvan para impulsar la cooperación del conjunto de los Centros Regionales, o específicos de temáticas particulares.

2. Los campos de actividad en los que resulta oportuna la creación de estas redes son: ordenación del territorio y urbanismo; movilidad y transporte metropolitanos; suelo y vivienda; servicios públicos; sostenibilidad urbana; desarrollo de actividades productivas; innovación e investigación.

3. La creación de estas redes deberán contar con la participación de los distintos agentes sociales y económicos, en particular para las cuestiones relacionadas con el desarrollo de actividades productivas, innovación e investigación.

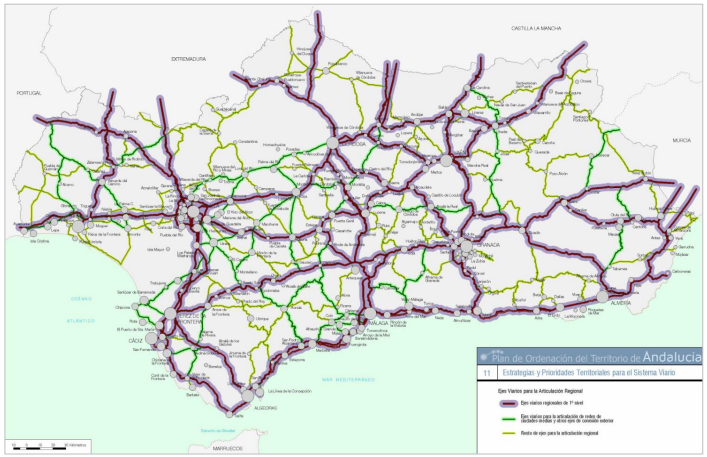
Orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana



Sistema Polinuclear de Centros Regionales

El POTA, dentro del Sistema de Ciudades que propone en su Estrategia de Desarrollo Territorial, incluye un Modelo de Ciudad donde se permita una orientación y control de los sistemas de urbanización. En el caso de Almensilla, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- Debe defenderse un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad.
- Deberán establecerse objetivos para la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.
- El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.
- Por pertenecer a un Centro Regional, inmerso por tanto en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor.



Sistema Viario. Estrategias y Prioridades

- Debe defenderse la personalidad urbana y funcional diferenciada de Almensilla como núcleo que forma parte de los procesos metropolitanos del área urbana de Sevilla, preservándose las características y valores urbanos propios.

En este sentido, el POTA recoge una serie de criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad que establece:

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 68/248

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. No obstante, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegida, recoge en la Disposición Adicional Segunda la flexibilización de estos criterios:

"Desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.

2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,

b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y

c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

Por su parte, los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que, en todo caso, deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, estos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de aquéllos.

Las determinaciones relacionadas con la orientación y control de los sistemas de urbanización que, para los planes urbanísticos, recoge el POTA en diversas materias:

Políticas urbanas

La situación actual de los procesos de desarrollo urbano permite identificar un conjunto de cuestiones que deben ser objeto de **atención prioritaria** por parte de la acción pública. Por otro lado, la **concurrencia de políticas sectoriales** con impacto urbano requiere cada vez más un alto nivel de **coordinación** entre ellas. Dichas cuestiones responden a los siguientes objetivos compartidos, que el POTA insta a incorporar a la planificación urbanística, para que se favorezca la integración de políticas y de procesos:

1. Mejorar la calidad de vida urbana y del espacio urbanizado: equipamientos; dotaciones de espacios libres de ámbito supralocal; política de suelo residencial y vivienda; movilidad urbana y transporte público; y control de los procesos de urbanización.
2. Incrementar las condiciones de competitividad y desarrollo de los recursos propios: suelo para actividades productivas; actividad comercial; urbanización del espacio turístico.
3. Favorecer la cohesión social: integración social en el espacio urbano.
4. Establecer medidas para la contribución del sistema urbano a la sostenibilidad global, mejorando el balance ecológico de las ciudades, y el adecuado tratamiento de los recursos patrimoniales y paisajísticos de la ciudad.
5. Mejorar la calidad ambiental urbana incorporando instrumentos para controlar la calidad del aire y la contaminación acústica.

Equipamientos

El planeamiento urbanístico, según el POTA, debe adoptar estrategias específicas con relación a la dotación y mejora de los equipamientos urbanos desde la consideración de los siguientes criterios:

a) Favorecer la implantación de los equipamientos especializados de ámbito supramunicipal (definidos en el POTA) para cada una de las estructuras del Sistema de Ciudades, en este caso, Asentamiento de cabecera municipal, con los niveles de dotación establecidos, evaluando las implicaciones territoriales derivadas de su implantación y adoptando las determinaciones de ordenación y gestión que sean precisas.
b) Adoptar criterios de ordenación desde los instrumentos de planificación que permitan un funcionamiento en red del sistema de equipamientos y su conexión o integración con otras redes urbanas, especialmente el sistema de espacios libres. La red debe responder a criterios de accesibilidad que permitan una movilidad eficiente, especialmente en los colectivos más sensibles.
c) Favorecer la complementariedad y multifuncionalidad de los distintos equipamientos, especialmente los equipamientos educativos, culturales, sociales y deportivos, evitando una segregación innecesaria y la ineficiencia en su utilización y explotación.
d) Prioridad en la gestión de calidad y consolidada frente a la expansión, incorporando fórmulas de participación social en su programación y explotación.

Mejora de la dotación de zonas verdes y espacios libres de carácter metropolitano o supralocal.

En este sentido, el POTA establece:

1. El planeamiento urbanístico contemplará a los espacios libres en su triple condición de dotación urbana para el uso público, recurso ambiental, y recurso de ordenación, precisando de una mejora cualitativa en su diseño y ordenación, de forma que se posibilite:
   a) Un incremento de las dotaciones de carácter supramunicipal y la superación de los déficits existentes, dimensionándolos en función de la población efectiva en razón a su uso y ámbito de servicio con independencia de su ubicación.
   b) Su ordenación como sistema o red de espacios libres, dotada de continuidad espacial tanto urbana como territorial con las condiciones máximas de accesibilidad. La red de espacios libres debe contribuir de manera efectiva, y no secundaria, a la mejora de la movilidad no motorizada en la ciudad y su área.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página 69/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 69/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
70/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

c) Su utilización como recurso de ordenación debe contribuir, especialmente en las aglomeraciones urbanas, a preservar la identidad de los núcleos evitando los procesos de conurbación, a la mejora ambiental del área (especialmente en el tratamiento de espacios intersticiales, setos, lindes y riberas que permitan el mantenimiento de hábitats naturales), y a la adecuada protección y ordenación del entorno de las infraestructuras territoriales.
d) El establecimiento de fórmulas de gestión supramunicipal en ámbitos metropolitanos, así como para desarrollar criterios técnicos de mantenimiento de sistemas de bajo consumo.

2. Establecimiento de una Red de interés regional de espacios libres de uso público y de naturaleza metropolitana o supramunicipal.

a) Dicha red estará integrada por aquellos elementos que defina el planeamiento territorial en los ámbitos metropolitanos, y aquellos otros espacios libres supramunicipales de relevancia regional contemplados en el planeamiento urbanístico.
b) Esta red debe jugar un papel complementario a los espacios naturales en su función de esparcimiento y ocio de la población.
c) La red se desarrollará en el contexto del Programa Regional de Espacios Públicos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, disponiendo de los recursos y medidas de fomento necesarios.

Política de vivienda y suelo residencial

Entre los criterios del POTA en materia de vivienda y suelo residencial, con respecto a la planificación urbanística destacan:

- A través del Programa Andaluz de Suelo Residencial, formulado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes e integrado en los Planes de Vivienda y Suelo, se servirá el marco estratégico para la programación del Patrimonio Autonómico de Suelo.
- Incorporar en la planificación, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.
- Desarrollar proyectos de urbanización en los nuevos desarrollos residenciales basados en la calidad del espacio urbano, la prioridad en la ejecución de las dotaciones de los equipamientos y servicios públicos previstos, así como de los sistemas de transporte público.

Suelo para actividades productivas

Las medidas que en materia de suelo para actividades productivas deberán desarrollarse se centran en:

1. El marco de programas de ámbito comarcal.
2. Recoger las determinaciones de los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional, en relación al suelo para actividades productivas, con respecto a su ordenación y recualificación, así como las actuaciones estratégicas de desarrollo concertado.
3. En el planeamiento urbanístico deberán justificarse las dimensiones y cualificación de los suelos destinados a actividades productivas a partir de un análisis supramunicipal, en el que se valoren las oportunidades reales en el contexto de las estructuras territoriales intermedias propuestas por el POTA y los sistemas productivos locales presentes.

Actividad comercial

1. El planeamiento urbanístico establecerá la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales de acuerdo con los criterios de la legislación y la planificación comercial y del Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional correspondiente, en su caso, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad urbana, la integración urbana y paisajística y el mantenimiento de las formas de comercio tradicional presentes en la ciudad.
2. El planeamiento urbanístico considerará específicamente la regulación espacial del pequeño y mediano comercio de las áreas urbanas, favoreciendo su desarrollo como elemento básico del modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada.

Urbanización de áreas turísticas

El planeamiento urbanístico orientará la ordenación del espacio turístico según los siguientes criterios básicos:

1. Dar prioridad a la integración de las nuevas ofertas **tu**rísticas en los núcleos urbanos existentes, evitando los procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente.
2. Establecer medidas de reconversión y recualificación de las áreas turísticas existentes, dirigidas a lograr mayores niveles de diversificación de usos y una mejora sustancial de las condiciones urbanas y ambientales de esos espacios.
3. Favorecer en las áreas turísticas modelos de desarrollo menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido (establecimientos reglados de oferta turística), frente a modelos basados exclusivamente en la promoción inmobiliaria y la oferta de segundas residencias.
4. Proteger y conservar estrictamente los espacios naturales, los elementos patrimoniales y los valores paisajísticos frente a los procesos de expansión turística, evitando los fenómenos de conurbación de las áreas turísticas.
5. Compatibilizar el desarrollo turístico con el mantenimiento de actividades primarias del territorio como la agricultura, promoviendo las producciones locales de calidad (alimentación, artesanías…) como parte del atractivo turístico.
6. Dimensionar la oferta y el uso del espacio turístico atendiendo a la capacidad de carga del territorio y a las posibilidades reales de acceso a recursos naturales. Los nuevos desarrollos deberán justificar y garantizar las dotaciones necesarias en materia de agua y energía. A estos efectos se entenderá como capacidad de carga al conjunto de factores que permiten el uso turístico sin una excesiva alteración ecológica, territorial y paisajística inadmisible, disponiendo, a su vez, de los equipamientos, servicios e infraestructuras generales precisas para el desarrollo de la actividad y la atención de las demandas de la población.
7. Considerar las instalaciones turísticas singulares destinados al ocio, deporte y espacios libres (campos de golf, parques temáticos…), desde su propio valor añadido en cuanto que instalaciones especializadas de altas prestaciones y servicios, y con total independencia de las promociones inmobiliarias asociadas. Se atenderá, en este aspecto, al planeamiento territorial correspondiente.
8. La planificación urbanística deberá alcanzar el mayor grado de coordinación con la planificación sectorial contenida el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía y sus instrumentos de desarrollo.

Movilidad urbana

Las políticas de movilidad urbana y su integración con los procesos de planificación urbanística y territorial desempeñan un importante papel en la ordenación y gestión de las ciudades. Los criterios básicos que deberá desarrollar la planificación urbanística son los siguientes:

1. Se favorecerá la ciudad multifuncional, equilibrada y accesible con un adecuado tratamiento de los problemas de movilidad en el centro urbano y en la ordenación del crecimiento de la ciudad, incorporando criterios de diversidad, proximidad y complejidad en la trama urbana.
2. Creación de una red coherente de plataformas reservadas para los medios de transporte colectivos (carriles-bus, metro, cercanías, tranvías, etc.).
3. Incorporar criterios de diseño urbanístico dirigidos a moderar y pacificar el tráfico urbano: incremento de áreas peatonales frente a las reservadas al tráfico rodado.
4. Construir un sistema integrado de carácter intermodal que evite el uso ineficiente de los medios de transportes disponibles a nivel urbano y territorial.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 70/248

5. Desarrollar sistemas de movilidad por medios de transporte no motorizado. Una red coherente de carriles para bicicletas e itinerarios peatonales deberán formar parte integrante de los Sistemas Generales del planeamiento urbanístico.
6. Adaptar el diseño de las infraestructuras y equipamientos a las necesidades de la población con discapacidad y movilidad reducida.

Control de los procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable

La ocupación por parcelaciones urbanísticas del suelo no urbanizable es un fenómeno contemporáneo que ha alcanzado dimensiones importantes en determinados ámbitos de Andalucía. Estas actuaciones provocan importantes alteraciones del orden territorial de estos espacios y frecuentes impactos sobre los recursos naturales y el paisaje.

Por otro lado, la complejidad de las situaciones de hecho creadas por estas parcelaciones dificulta notablemente la acción pública, lo que lleva, a menudo, a implementar soluciones de carácter local y parcial, sin una suficiente coherencia regional, a lo que, sin duda, constituye una cuestión de alcance regional.

El POTA establece la necesidad de implantar, mediante la correspondiente normativa urbanística, instrumentos regionales de control y regulación de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, que se desarrollan en las siguientes medidas:

a) Recomendaciones preventivas a incorporar en los planes urbanísticos para evitar los procesos de parcelación urbanística en este tipo de suelo.
b) Recomendaciones dirigidas a la reconversión urbanística de las parcelaciones para su adecuación a la legalidad vigente.
c) Medidas para evitar, en su caso, la consolidación de los asentamientos ilegales.

Integración social en el espacio urbano

La política urbanística, debe hacer frente a la superación de situaciones de exclusión y marginalidad social, que constituyen una importante quiebra de la cohesión social de Andalucía, mediante las siguientes medidas:

1. Asumir las determinaciones del Programa Coordinado de Rehabilitación Integral en Zonas con Necesidades de Transformación Social entre las Consejerías de Igualdad y Bienestar Social, Gobernación y Obras Públicas y Transporte.
2. El planeamiento urbanístico, deberá dimensionar las necesidades de viviendas y equipamientos públicos tomando en consideración las características sociales y demográficas de las Unidades Territoriales a las que pertenecen.

Valorización de los recursos patrimoniales de la ciudad

El POTA insta a favorecer, desde el planeamiento urbanístico, el desarrollo de una política activa de protección y conservación de la ciudad histórica, dirigida hacia su revitalización, y orientada a:

1. Diversificar las funciones urbanas asignadas a los centros históricos (productivas y residenciales) evitando la pérdida de diversidad e incrementando la calidad residencial mediante un equipamiento cualificado.
2. Favorecer la accesibilidad a los centros históricos, tanto externa como interna, desde estrategias de movilidad que potencien la utilización del transporte público, el desplazamiento peatonal y la movilidad por medios alternativos.
3. Mejora de la escena urbana y de la calidad ambiental de la ciudad histórica.
4. Proteger el patrimonio urbanístico y arquitectónico, histórico y contemporáneo, que contribuya a establecer la personalidad y la identificación cultural de la ciudad. Impulso de los procesos de rehabilitación pública y del fomento de la rehabilitación privada.

Medidas y criterios para la sostenibilidad del sistema urbano

Para la mejora de la sostenibilidad de los sistemas urbanos, el planeamiento deberá incluir una serie de criterios o estrategias de actuación que deberán informar todas las decisiones que en este ámbito se produzcan, tanto en el diseño del modelo urbano como en la gestión del sistema respecto al planeamiento. Entre estas estrategias o principios deberán incorporarse las siguientes:

1. El planeamiento tendrá en cuenta el hecho de que la configuración física de la ciudad contribuye decisivamente en el modo de funcionamiento de los flujos y ciclos físicos que sostienen al sistema urbano. El modelo de ciudad deberá responder a objetivos de reducción del nivel de consumo de recursos y promoverá una correcta gestión de estos ciclos.
2. Introducción del concepto de eficiencia en sus vertientes ecológica, económica y social y aplicación efectiva de este principio en todas las áreas del planeamiento urbanístico.
3. En cuanto al modelo urbano, deberán considerarse:
   - La introducción del **concepto de sostenibilidad** en los desarrollos urbanos. En este sentido, se primará la recualificación de lo ya existente frente al desarrollo de nuevos crecimientos, haciendo especial hincapié en la importancia fundamental de los desarrollos cualitativos en oposición a los cuantitativos.
   - La conservación de la diversidad y la complejidad de las tramas urbanas, evitando que los distintos componentes del medio urbano se vean disgregados debido a una excesiva segregación funcional. Este criterio también deberá aplicarse al hecho social urbano, evitando la separación espacial de los diferentes grupos sociales por razones económicas.
   - La distribución de los usos del suelo según el principio de creación de proximidad evitando la generación de desplazamientos obligados en medios mecanizados y, al mismo tiempo, evitando una yuxtaposición de usos que puedan crear problemas de incompatibilidad.
   - La adecuación del planeamiento a la singularidad ecológica del territorio, contribuyendo a la conservación del capital natural del municipio. Para ello, asegurará la integración de los procesos de urbanización en el entorno natural y rural de las ciudades, evitando procesos de conurbación mediante:
     - La consideración especial de los suelos agrícolas y forestales de los entornos urbanos, valorando sus funciones ecológicas y paisajísticas y su capacidad estructurante, excluyéndolos de los procesos de urbanización.
     - El reconocimiento, la protección y la valoración de la capacidad estructurante para el proyecto urbano de los elementos del espacio rural y natural, como cauces fluviales, ramblas, escarpes y áreas de interés paisajístico, caminos rurales y otros, evitando en todo momento opciones que supongan la fragmentación de hábitats naturales.

Con la intención de mejorar el conocimiento específico sobre los factores que inciden sobre la evaluación del comportamiento ecológico de las ciudades, deberán considerarse un conjunto de indicadores de sostenibilidad, que serán integrados en el planeamiento urbano con objeto de determinar la sostenibilidad de los planes adoptados. Estos indicadores se desarrollarán a partir de una información básica de calidad sobre los flujos físicos que atraviesan y mantienen el sistema urbano.

El planeamiento deberá considerar la integración de sus propuestas y determinaciones con aquellas emanadas de los procesos concretos de planificación estratégica hacia la sostenibilidad, y en particular las medidas incluidas en el desarrollo del Programa de Sostenibilidad Ambiental Ciudad 21.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 71/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página Firmado
Estado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
72/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Medidas y líneas de actuación para la mejora del balance ecológico de las ciudades

1. Ahorro energético. Fomento de las medidas orientadas hacia:
   - La intensificación de los programas de ahorro energético y de incorporación de energías renovables y no contaminantes.
   - La puesta en práctica de experiencias de viviendas y edificaciones bioclimáticas. La introducción de criterios bioclimáticos en la edificación deberá ser considerada en el marco del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y ser un requisito obligado en la construcción de viviendas y edificaciones.
   - La reducción del impacto ambiental en el uso de la energía en los sectores de actividad (industria, comercio, transportes, servicios y doméstico) mediante el ahorro en los consumos, y la mejora de la eficiencia en los procesos de conversión, así como en los de uso final.
2. **Ciclo del agua**. En el marco del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía, deberá contemplarse un programa específico relativo a la mejora de la gestión de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, dirigido especialmente a la racionalización de los consumos urbanos, la reducción de pérdidas y la reutilización de aguas residuales.

Además, los nuevos desarrollos urbanos previstos en el planeamiento deberán justificar previamente a su aprobación la disponibilidad de recursos suficientes y adecuados a sus usos, y debidamente acreditados por el organismo responsable en materia de aguas.

3. **Ciclo de los materiales**. Se tomarán como referencia los Planes Directores de Residuos Urbanos así como el desarrollo de los programas de reducción de residuos urbanos y control y gestión de residuos peligrosos en el marco del Plan de Medio Ambiente de Andalucía.
4. **Configuración urbanística**. En el diseño urbano se tendrán en cuenta las condiciones físico-climáticas del entorno (temperatura, topografía, corrientes de viento dominantes, etc.), para optar por los diseños que más se adapten a ellas, y más contribuyan a evitar la aceleración de los procesos relacionados con el cambio climático.
5. **Edificación**. El planeamiento incidirá en la mejora del comportamiento ecológico de las edificaciones, tanto en la fase de diseño (orientación, aislamiento, instalaciones), como en la construcción (materiales utilizados, minimización de residuos, etc.).
6. **Modelo de transporte**. El planeamiento urbanístico considerará y analizará la movilidad de la población como referente principal para la reordenación del tráfico urbano. En este contexto, dispondrá de las medidas necesarias para el fomento del transporte público y los modos de transporte no motorizado en detrimento del transporte privado motorizado.

Calidad ambiental en el medio urbano

La calidad del medio ambiente urbano es un reflejo directo de las condiciones en las que se gestionan los ciclos de materiales y del modo en que consume la energía. Por ello, el planeamiento urbanístico tendrá en cuenta este enfoque integrador a la hora de abordar la mejora de la calidad ambiental de la ciudad, en especial en lo que se refiere a las siguientes cuestiones:

a) **Mejora de la calidad del aire** y reducción de la contaminación atmosférica y acústica.
   - Se tendrá en cuenta la ordenación adecuada de las fuentes que generan la mayor parte de la contaminación atmosférica. En especial, aplicará medidas para la **reducción del tráfico rodado** (principal fuente emisora) y analizará y, en su caso, reubicará aquellas otras fuentes que pudieran empeorar la calidad atmosférica de la ciudad (industrias existentes o nuevos desarrollos de suelo industrial).
   - Se reordenará, de forma adecuada, el tráfico urbano (principal fuente generadora de ruidos) y establecerá medidas concretas para la **minimización de los niveles sonoros** que soporta la población (reubicación de fuentes emisoras, establecimiento de zonas de prohibición para el desarrollo de ciertas actividades, normativa en cuanto al aislamiento acústico de viviendas y otros edificios, etc.).
   - Se tendrán en cuenta las condiciones de **contaminación lumínica** regulando la instalación de dispositivos potencialmente contaminadores. Asimismo, se promoverá la eficiencia lumínica y energética en el alumbrado público sin merma de la seguridad en las calles.
   - Se tratará de reducir las emisiones contaminantes mediante el fomento del **uso de las mejores técnicas disponibles**, adoptando medidas derivadas de las buenas prácticas en materia de transportes, energías y procesos industriales

b) **Control de los residuos urbanos**. La gestión de los residuos urbanos deberá estar integrada como parte de una estrategia global de gestión encaminada a la moderación y el cierre del ciclo de los materiales con la consiguiente jerarquía de actuaciones: prevención, reducción, reutilización, reciclado, valorización y depósito de los residuos finales en condiciones seguras. El planeamiento urbanístico deberá prever y asegurar unas condiciones infraestructurales idóneas para que esta gestión se pueda producir. Para ello se considerarán:
   - Cuestiones relativas al modelo de ciudad, para la optimización de las rutas de recogida de residuos.
   - Condiciones idóneas en los edificios, de viviendas y de producción y servicios, para una correcta separación y almacenamiento de las diferentes fracciones presentes en los residuos urbanos.
   - Medidas encaminadas a proveer al sistema municipal de recogida y gestión de las instalaciones necesarias.

c) **Mejora del entorno ambiental y paisajístico**. El planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión. En este sentido, identificará y cualificará aquellos elementos característicos del paisaje urbano, tanto escenas concretas como hitos paisajísticos que ayuden a su interpretación.
   Asimismo, identificará corredores visuales de importancia, especialmente aquellos que se vinculan con las vías de acceso al núcleo urbano y la periferia, desarrollando programas de actuación tendentes al mantenimiento de su estado de limpieza y cuidado.
   El planeamiento territorial y urbanístico pondrá especial cuidado en el tratamiento paisajístico de infraestructuras, nuevos polígonos industriales y recualificación de los existentes, minimizando sus efectos sobre la calidad de los paisajes urbanos.
   El planeamiento territorial y urbanístico deberá definir y delimitar el espacio agrario, asumiéndolo como un valor actual y potencial, limitando el sellado de los suelos fértiles, y garantizando su articulación territorial.

Sistema de Prevención de Riesgos

El POTA contempla un sistema Regional de Protección del territorio, dentro del cual se consideran algunas determinaciones para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Según el POTA, el planeamiento urbanístico municipal, tendrán en cuenta los contenidos de los distintos planes de protección civil que les afecten, y establecerán las medidas específicas para aminorar los riesgos o sus eventuales consecuencias.

Además, deberá incorporar las delimitaciones de las zonas afectadas por los distintos tipos de riesgos, diferenciadas según grado de peligrosidad, de acuerdo con lo que se establece en las determinaciones siguientes. Si la carencia de información técnica adecuada impidiera realizar una delimitación cierta y precisa de tales zonas, se señalarán, mientras no se disponga de tal información, áreas de protección cautelar.

Estas zonas de riesgo, ya sean delimitadas de forma cautelar o no, deberán ser objeto de determinaciones y ordenanzas adecuadas a los objetivos de prevención y minoración del riesgo o eventuales consecuencias contra personas y bienes.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 72/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado 73/248
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Criterios territoriales ante el riesgo de inundaciones

En el marco de desarrollo del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, y de la legislación sectorial, el órgano competente en materias de aguas desarrollará un programa de deslinde de las zonas inundables de los cauces andaluces. Este deslinde deberá ser revisado o modificado, según se alteren las condiciones iniciales.

El deslinde de zonas inundables que se efectúe por la Administración competente deberá identificar:

a) La línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros.
b) La línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.
c) La línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.

El planeamiento urbanístico, a partir del deslinde a que hace referencia el apartado anterior y a la escala que le es propia, delimitará las zonas inundables y ordenarán los usos ateniéndose a los siguientes criterios:

a) En las zonas con riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado superior a 0,5 metros se garantizará la ausencia de cualquier instalación o edificación, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán instalarse edificaciones temporales.
b) En las zonas con riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 a 100 años, se garantizará la ausencia de cualquier instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves, así como de instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
c) En las zonas sometidas a riesgo de inundación para periodos de retorno de 100 a 500 años, se garantizará la ausencia de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves, así como las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

La condición de inundable deberá tener reflejo en la clasificación del suelo, normativa y programación del planeamiento urbanístico, siguiendo los siguientes criterios:

a) Consideración como suelo no urbanizable de especial protección el dominio público natural hidráulico y las zonas de riesgo de inundación para un periodo de retorno de 500 años, delimitadas por el órgano competente en la cartografía temática de referencia en su momento.
b) Delimitaciones de zonas de restauración hidrológico-forestal de las cuencas y de conservación y restauración de cauces y riberas.
c) Establecimiento de condiciones generales para la adecuación de los procesos de transformación de los usos del suelo a las características del medio, edificaciones e infraestructuras en zonas de riesgo, así como la previsión de condiciones de uso del suelo junto a los cauces (zonas verdes y espacios libres para proteger las márgenes y mantener los ecosistemas fluviales).
d) Se establecerán determinaciones sobre las características de las obras de infraestructuras de defensa para garantizar la reducción o eliminación de riesgos en áreas determinadas (encauzamientos, muros y diques, derivaciones de caudales o de mejora del drenaje...), y para evitar que aumenten un riesgo ya existente o generen uno nuevo.
e) Previsión de las actuaciones estructurales necesarias para minorarlos, sin perjuicio de acciones concretas de adecuación de la edificación.
f) Eliminación de elementos construidos susceptibles de ser afectados por riesgos o de contribuir al incremento de los mismos.

Programa Agua-Territorio

Con carácter general los planes, proyectos o actuaciones que puedan llevarse a cabo, tanto públicos como privados, que afecten a zonas de riesgo delimitadas, o donde existe constancia de que se hayan producido inundaciones, han de incorporar una evaluación del riesgo y sus consecuencias previsibles para la iniciativa que se emprende, y ello para su consideración en el procedimiento de autorización o aprobación, incluido el trámite de información pública.

❖ **Criterios territoriales ante los riesgos geológicos**

a) Los Planes urbanísticos municipales deberán incluir información sobre las afecciones derivadas en su ámbito territorial de la Norma de Construcción Sismorresistente, la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico y el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico de Andalucía, así como de cualquier otro tipo de normas que en el futuro se puedan dictar sobre prevención del riesgo sísmico.

b) En las zonas de más elevada peligrosidad se recomienda la elaboración de inventarios de grandes edificios e instalaciones singulares públicas o privadas de especial vulnerabilidad, así como de infraestructuras construidas con anterioridad a la elaboración de la citada normativa, al objeto de adoptar las medidas pertinentes para su adecuación y los mecanismos de prevención necesarios.

c) Para la mejora del tratamiento de los problemas de riesgos en el planeamiento urbanístico, se establecen las siguientes determinaciones:

c.1. Incorporar en la planificación y diseño de infraestructuras los estudios previos y requerimientos técnicos necesarios para la minimización del riesgo o evitar efectos inducidos sobre otras áreas.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 73/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Página Firmado 74/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

c.2. En el caso de riesgos de movimientos de laderas, subsidencias y hundimientos por suelos expansivos, y según la naturaleza concreta del riesgo, deben determinarse, por parte de los planes municipales, condicionamientos técnicos para la construcción de edificios o infraestructuras.

c.3. Elaborar directrices y criterios para la consideración y el tratamiento de los riesgos geológicos en el planeamiento urbanístico.

c.4. Estas medidas podrán revestir el carácter de Normas Directoras o Planes Especiales.

❖ **Criterios territoriales ante riesgos de incendios forestales**

1. Los Planes Urbanísticos Municipales deberán incluir una identificación de las áreas de sus respectivos territorios sometidas a mayores riesgos de incendio, e incorporarán las determinaciones que, en su caso, puedan derivarse tanto de los programas de Protección Civil, como de la planificación forestal.
2. En la ordenación de usos deberán minimizar los riesgos de incendios evitando, en todo caso, la implantación de usos y actividades que puedan implicar un incremento de las probabilidades de incendios en las áreas más sensibles.
3. Los Planes Urbanísticos Municipales incluirán entre sus determinaciones la implantación de las infraestructuras y equipamientos necesarios para prevenir los incendios y servir de apoyo a los servicios de extinción.
4. De acuerdo con las determinaciones derivadas de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, los planes urbanísticos municipales garantizarán el mantenimiento del uso forestal y régimen jurídico de las superficies afectadas por incendios forestales.

Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes recoge en el artículo 50:

"***Artículo 50.*** *Mantenimiento y restauración del carácter forestal de los terrenos incendiados*

1. Las comunidades autónomas deberán garantizar las condiciones para la restauración de los terrenos forestales incendiados, y queda prohibido:

El cambio de uso forestal al menos durante 30 años*.*

Toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.

Con carácter singular, las comunidades autónomas podrán acordar excepciones a estas prohibiciones siempre que, con anterioridad al incendio forestal, el cambio de uso estuviera previsto en:

Un instrumento de planeamiento previamente aprobado.

Un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública.

Una directriz de política agroforestal que contemple el uso agrario o ganadero extensivo de montes no arbolados con especies autóctonas incultos o en estado de abandono.".

❖ **Criterios territoriales ante riesgos tecnológicos**

1. Los Planes Urbanísticos municipales deberán recoger todas las instalaciones, infraestructuras y actividades en general afectadas por la normativa vigente, o por las que en el futuro se puedan disponer en su desarrollo o sustitución, los planes de emergencia, interiores o exteriores, aprobados o en vías de serlo y las vías de transporte por donde circulen sustancias peligrosas, haciendo uso de los mapas de flujos de los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril e información complementaria sobre oleoductos y gasoductos.
2. Deberá delimitarse zonas de seguridad alrededor de tales instalaciones e infraestructuras de acuerdo con la naturaleza de las actividades y en consonancia con los criterios de la normativa sectorial correspondiente. La amplitud de tales zonas o su no consideración debe justificarse técnica y legalmente.
3. Desarrollar, en cumplimiento de las determinaciones de la Directiva Seveso II y en colaboración con la administración competente en materia de Protección Civil, criterios metodológicos y normativos para la implantación de instalaciones susceptibles de provocar accidentes mayores, de cara a su incorporación en el planeamiento urbanístico.

❖ **Ordenación de los paisajes**

El planeamiento urbanístico incluirá entre sus determinaciones aquellas relativas a la protección y mejora del paisaje, las cuales contemplarán, al menos, los siguientes aspectos:

a) La aplicación de criterios paisajísticos en la definición del modelo de ciudad, atendiendo principalmente a:
   - La incorporación de criterios de calidad paisajística en la urbanización y la promoción de soluciones edificatorias que valoren la adecuada inserción de las formas de arquitectura contemporánea en el entorno urbano y rural.
   - La recualificación de los espacios urbanos degradados, tanto residenciales como industriales e infraestructurales, así como el adecuado tratamiento y acabado de los bordes urbanos.
   - El desarrollo de programas y proyectos de intervención dirigidos a la mejora de la imagen y la escena urbana, así como para un tratamiento adecuado en situaciones paisajísticas características como las que se derivan de su topografía o la existencia de riberas fluviales.
   - La incorporación de criterios paisajísticos en las ordenanzas municipales que regulen con especial atención sobre aquellos elementos que configuran la estética urbana (publicidad, instalaciones, mobiliario urbano, entre otras).
b) La identificación de los elementos paisajísticos presentes en el ámbito de ordenación.
c) Los objetivos de calidad de los paisajes y las medidas generales de ordenación dirigidas a la preservación de los valores paisajísticos de cada una de los elementos contempladas.
d) La regulación particular de los usos y actividades con potencial incidencia sobre los paisajes y los objetivos de calidad propuestos.
e) La delimitación de zonas de protección visual de los núcleos de población y demás hitos significativos del paisaje en el ámbito de ordenación.
f) La identificación de itinerarios de interés paisajístico, tanto urbanos como rurales, integrado en el sistema de espacios libres y peatonales.
g) El análisis de las cuencas visuales y los criterios de tratamiento de las infraestructuras viarias y de su integración paisajística en el territorio, en particular para las vías de acceso y contornos urbanos.
h) La identificación de aquellas áreas del ámbito de ordenación que requieran medidas de regeneración ambiental y paisajística (periferias urbanas, entornos agrarios degradados, suelos industriales, etc.), programando, en su caso, Planes Especiales de mejora del paisaje en zonas urbanas o rurales.
i) La previsión de reservas de suelo específicas relacionadas con la promoción, acceso y uso público de los recursos patrimoniales capaces de constituirse en itinerarios integradores de la oferta de equipamientos de interpretación del patrimonio territorial y de los paisajes.
j) Programas de intervención que desarrollen proyectos de imagen que incluyan la dotación de hitos y elementos artísticos.

Zonificación

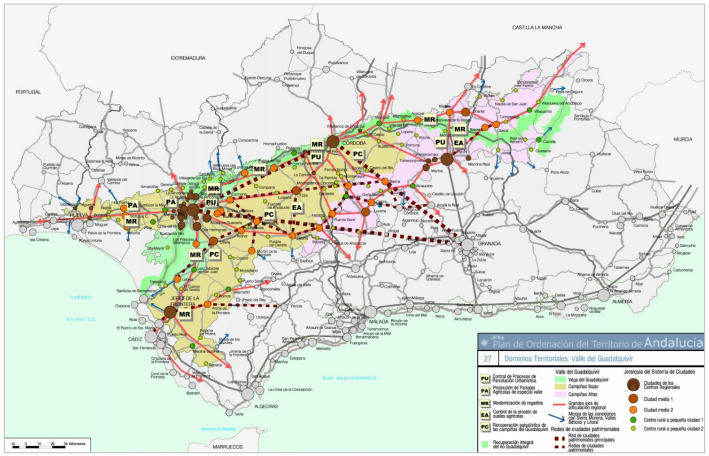
El Modelo Territorial de Andalucía define grandes Dominios Territoriales sobre los que el Plan desarrolla sus determinaciones en relación con los usos del territorio y los recursos con los que cuentan. En el caso de Almensilla, su ubicación le hace pertenecer a un gran Dominio Territorial: El Valle del Guadalquivir.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 74/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
75/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

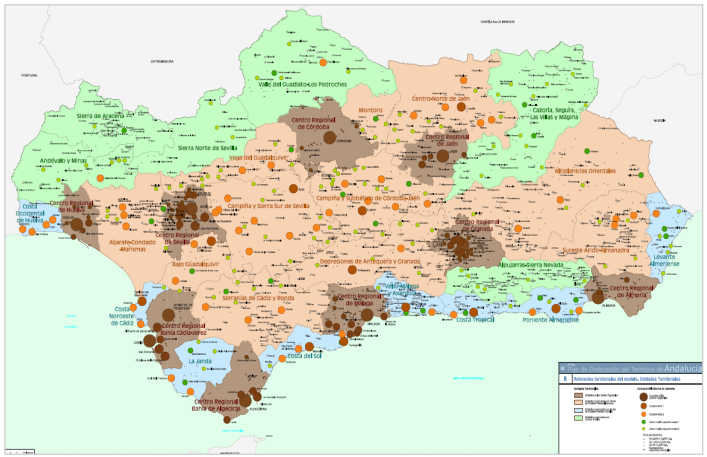


Dominio Territorial Valle del Guadalquivir

- **Valle del Guadalquivir.** De este Domino las principales determinaciones son:
  - Dar prioridad en el marco del Plan de Modernización de la Agricultura de Andalucía y del Plan Andaluz de Regadíos, a políticas de gestión de la demanda agrícola del agua en el Valle del Guadalquivir mediante programas de ahorro y eficiencia en el uso de los recursos hídricos dirigidos al objetivo fundamental de reducir las pérdidas de agua en las infraestructuras e implantar sistemas de riego eficientes. La posible ampliación de las tierras regadas estará supeditada a la utilización de recursos generados mediante políticas efectivas de ahorro y reutilización.
  - En el marco de las medidas de reutilización del agua deberán contemplarse las posibilidades de reutilización de las aguas residuales urbanas, estableciendo las medidas de coordinación necesarias con la planificación urbanística y de infraestructuras de saneamiento.
  - Fomentar la aplicación de prácticas agrícolas y ganaderas que avancen en el objetivo de la sostenibilidad como la agricultura ecológica, la producción integrada y la agricultura de conservación.
  - La recuperación, mediante intervenciones selectivas, de la riqueza paisajística potencial de las campiñas, así como la protección de los hitos paisajísticos que conceden aun cierto grado de diversidad y complejidad al paisaje son los objetivos esenciales.
  - Incorporación al Sistema del Patrimonio Territorial de todos aquellos elementos que aún mantienen valores de diversidad paisajística, tales como bosques-isla, ríos, zonas húmedas, edificaciones singulares, etc.
  - La potenciación de elementos territoriales susceptibles de ser utilizados con fines de diversificación paisajística; especialmente mediante el tratamiento adecuado de infraestructuras públicas y elementos del medio natural (carreteras, vías pecuarias, cauces y riberas, etc.). Todo ello debe constituir, finalmente, un proyecto integrado de mejora del paisaje en el marco de las estrategias para la protección y gestión del Patrimonio Territorial propuestas en este Plan.

Dentro del Modelo Territorial de Andalucía también se definen las **Unidades Territoriales,** que tienen como finalidad proponer un marco de referencias espaciales de manera que ganen en eficacia y coherencia las actuaciones con incidencia territorial que se llevan a cabo, contribuyendo a desarrollar estrategias dirigidas a la reducción eliminación de los desequilibrios territoriales de Andalucía.

El POTA identifica distintas Unidades Territoriales de entre las cuales, Almensilla pertenece a la **Unidad Centro Regional de Sevilla**, que se caracteriza por presentar un esquema de uso basado en su mayor parte en la alternancia de tierras de secano y olivares con el añadido de viñedo y zonas regables y a su pertenencia al área metropolitana de la capital.



Unidades Territoriales

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 75/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
76/248

Se establece también una categorización de las ciudades según su nivel de especialización funcional, donde se distinguen varios niveles. Almensilla se clasifica como **Centro Funcional Básico 2º Nivel.**

Los Centros Funcionales Básicos, sirven como referente para la localización de los equipamientos y servicios supramunicipales. En el segundo nivel, se incluyen los Centros Rurales, así como una serie de asentamientos que se han seleccionado atendiendo a la necesidad de dar cobertura territorial a determinadas áreas rurales de baja densidad y accesibilidad.

Entre las oportunidades de Almensilla se encuentra que sus dimensiones y características, la hacen especialmente apta para adoptar estrategias de desarrollo urbano, capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica.

• PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS)

El área metropolitana de Sevilla ha alcanzado un nivel de madurez en su integración funcional que le ha llevado a constituir hoy un sistema unitario de trabajo, movilidad, vivienda y servicios. Más allá de las divisiones administrativas, la ciudadanía vive en un territorio que se usa y percibe sin apenas distinción de límites municipales. Esta vinculación alcanza ya no sólo a Sevilla y los núcleos limítrofes, sino que se extienden por 46 municipios, que conforman la primera y segunda corona metropolitana, en los que residen más de 1.400.000 habitantes. Almensilla se encuentra en la segunda corona metropolitana de Sevilla.

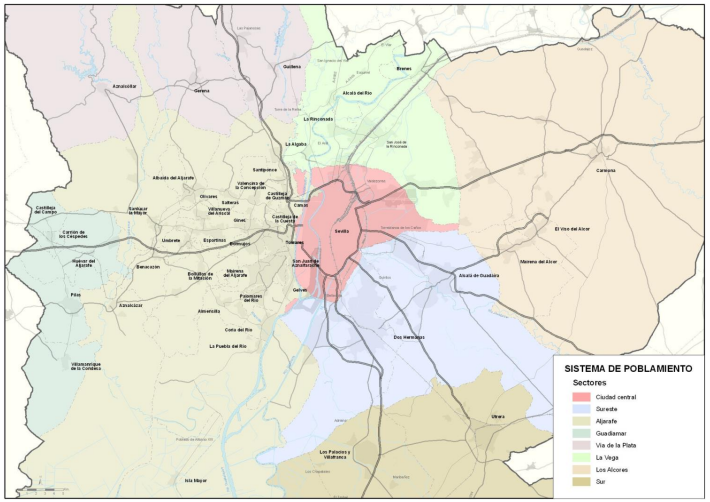
Ante este panorama, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla se concibe como una estrategia de futuro, cuya finalidad es, fundamentalmente, servir para el desarrollo territorial de su ámbito, mediante una ordenación que racionalice las estructuras y las relaciones metropolitanas, mejore la calidad de vida de la población, favorezca el desenvolvimiento de las actividades productivas y respete los recursos naturales y los valores patrimoniales y paisajísticos.

La ordenación del POTAUS establece en el Sistema de Asentamientos la integración del área de Sevilla en las redes urbanas como un Centro Regional de Primer Nivel, reforzando las infraestructuras para la conexión exterior y generando espacios productivos y funcionales decisionales en sectores económicos estratégicos: industria agroalimentaria, aeronáutica, energías renovables, turismo y ocio, nuevas tecnologías, etc.

Integración en el sistema de asentamientos del POTA

El POTAUS recoge el mantenimiento de la Estructura Polinuclear del Sistema de Poblamiento establecido en el POTA, definiendo como objetivo el reequilibrio del reparto entre el Centro y las coronas metropolitanas. En este sentido, la ciudad central y las dos coronas se diferencian en sectores homogéneos, en cuanto a modelos de crecimiento. Almensilla se encuentra clasificado en el Sector C: Aljarafe, para el que se definen los siguientes criterios:

> *"Las estrategias del Plan en el Sector del Aljarafe se centran en dotar de una visión territorial, de sistema común, a iniciativas urbanísticas que, hasta el momento actual, han estado ideadas para un desarrollo a escalas espaciotemporales demasiado reducidas. Para ello se trata, por un lado, de recualificar y reequipar zonas con excesiva especialización funcional, sobre todo residencial, de manera que se logre una ordenación razonable de un continuo urbano sin aparente estructura interna, más allá de la promoción inmobiliaria singular. Por otro lado se persigue la adopción de visiones comunes y coordinadas en base a la recomposición y reconceptualización del territorio aljarafeño.*
>
> *Para todo ello se pretenden utilizar herramientas que incidan en una visión amplia del significado y la posición del espacio libre de urbanización dentro del Aljarafe, que fomenten la centralidad de actuaciones singulares de equipamientos y servicios, a veces ligados a los futuros nodos de la red de transporte público, y que doten de criterios urbanísticos de conjunto a un sector hasta ahora demasiado atomizado en iniciativas particulares y sin visión territorial.*
> *En todo caso, y dada la extensión del sector, se trata de que la estrategia territorial en su parte oriental (primera corona), el que más ocupación urbana sufre en la actualidad, se centre en la conservación de su espacio libre por razones de funcionalidad del espacio metropolitano y por razones de conservación del paisaje como patrimonio común, para lo cual se establecen una serie de cautelas urbanísticas; así como en la potenciación del transporte público en sus relaciones interiores y con la Ciudad Central y la potenciación de iniciativas de ubicación es espacios productivos que se beneficien también de dichas relaciones.*
>
> *Complementariamente, se establece que su parte occidental (segunda corona) sirva a una estrategia que busque reequilibrar los importantes procesos de ocupación urbana actuales, para lo cual se plantea el impulso a tres instrumentos esenciales: la adopción de cautelas importantes en la protección del espacio libre en esta zona, sin menoscabo de las posibilidades de crecimiento de los núcleos presentes en el sector de la segunda corona, la potenciación de ejes de transporte público y, por último, la ubicación de iniciativas novedosas relacionadas con nuevos sectores productivos como es el relacionado con las energías renovables.*



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 76/248

Por otra parte, la ordenación del POTAUS pretende incorporar criterios de sostenibilidad a los suelos y crecimientos urbanos, fundamentalmente a través de la introducción del concepto de sostenibilidad en sus vertientes ecológica, económica y social, la incorporación de las variables del clima local, así como la adaptación del planeamiento a la singularidad ecológica y paisajística del territorio.

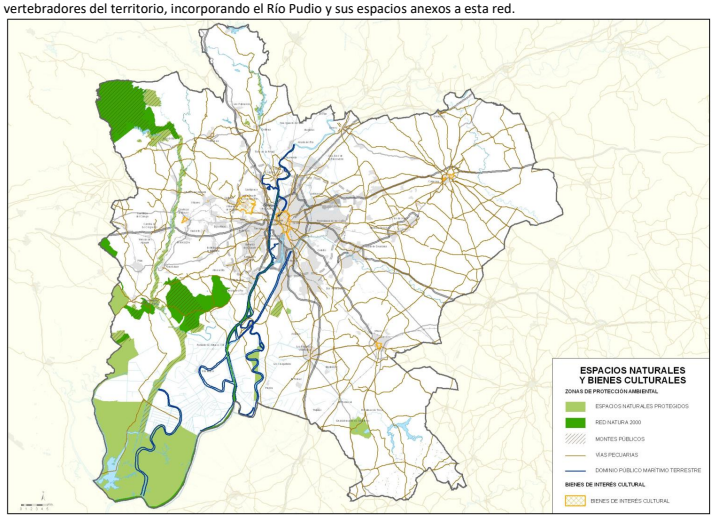
La planificación territorial de ámbito subregional no olvida el objetivo legalmente establecido tanto en la LOUA como en el POTA, de potenciar un modelo de ciudad compacta que apueste por la diversidad funcional, así como la necesidad de distribuir los equipamientos públicos supramunicipales con criterios de centralidad escalonada, identificando en este contexto, nuevas áreas de centralidad metropolitanas.

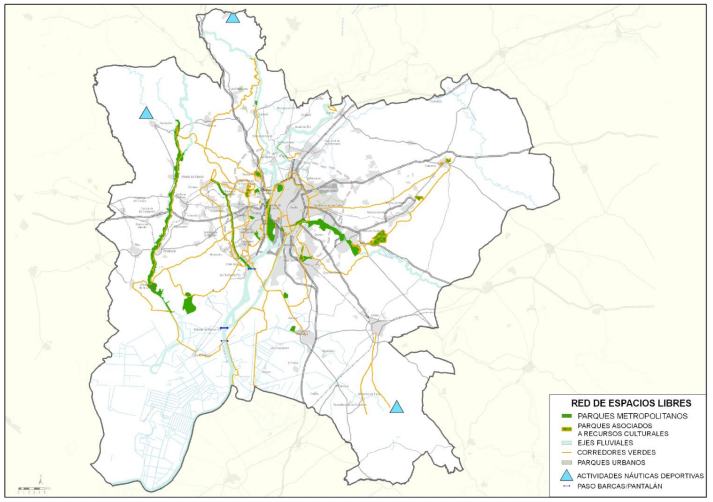
Red de espacios de uso público

La ordenación establecida por el POTAUS pretende el establecimiento de una red interconectada de espacios de uso público para el ocio y el esparcimiento de la población. En este sentido, no solo configura una red interconectada de Parques Metropolitanos, sino que incorpora el patrimonio histórico dentro de la red de espacios de uso público y diseña una red de corredores verdes que asegure la conexión no motorizada entre los espacios de la Red de espacios libres.

Uno de estos corredores verdes atraviesa el término municipal de Almensilla de Norte a Sur, discurriendo entre los espacios urbanos del núcleo principal y el denominado sector F por las Normas Subsidiarias del 93. Su diseño habrá de analizar y compatibilizar el trazado convergente en Almensilla de la ronda metropolitana SE-40.

Por último, el Plan pretende la conformación de una red de Ejes fluviales y espacios vinculados al agua como elementos vertebradores del territorio, incorporando el Río Pudio y sus espacios anexos a esta red.





Espacios naturales

Uno de los objetivos prioritarios del POTAUS es la protección y mejora de los espacios de valor ambiental, paisajístico o cultural del área metropolitana de Sevilla, así como la reducción de la incidencia de los diversos riesgos existentes. Esto se consigue configurando el sistema de protección territorial como matriz natural del área a preservar de la urbanización.

Además, se pretende la contribución a la protección y puesta en valor de las zonas y bienes de protección ambiental a través del aseguramiento de la plena funcionalidad y viabilidad del territorio metropolitano, evitando la ruptura de sus equilibrios ecológicos, así como mediante la reutilización de las vías pecuarias como corredores ecológicos y la contribución a la protección y puesta en valor del patrimonio cultural.

El plan también prevé garantizar la conservación, mejora y puesta en valor de las zonas y elementos de protección territorial a través de las siguientes líneas de actuación:

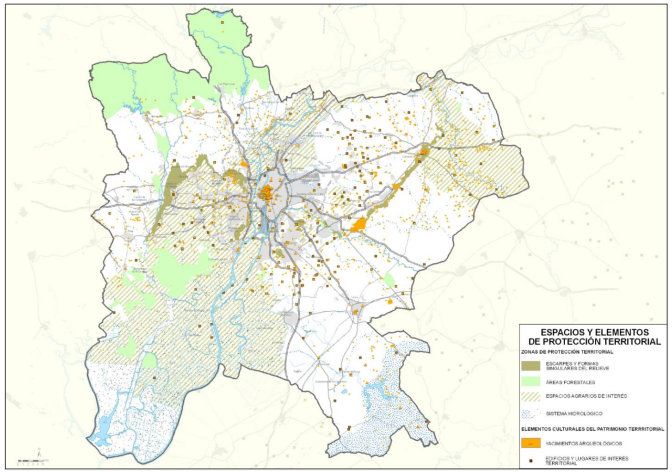
- Valoración de la red hidrográfica como elemento configurador del área.
- Conservación e incremento de las zonas forestales por su función ambiental, recreativa y paisajística.
- Protección y mantenimiento libre de urbanización de los escarpes por su valor paisajístico y para evitar riesgos naturales.

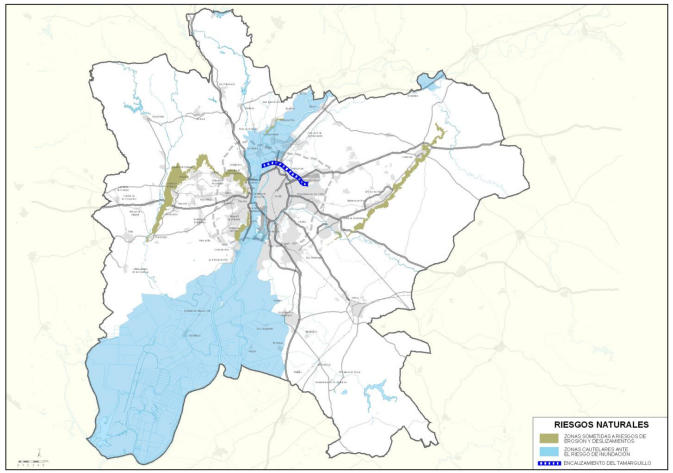
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 77/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR: NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON — 26/01/2026
VERIFICACIÓN: Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG — PÁG. 77/248





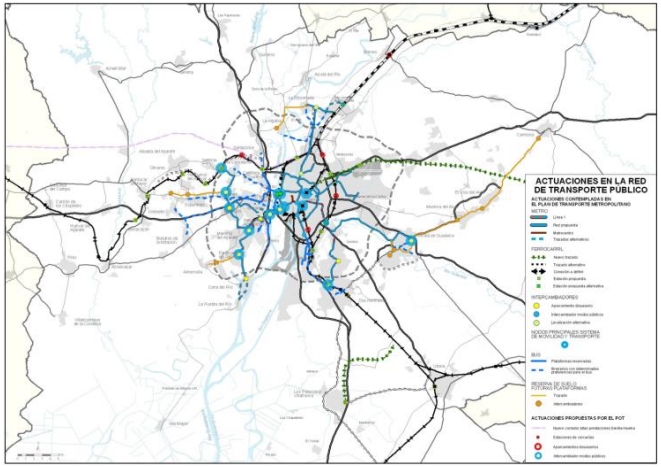
- Integración de los usos rurales como componentes indisociables del sistema territorial metropolitano, estableciendo los denominados Espacios Agrarios de Interés.
- Incorporación de los elementos culturales como parte del patrimonio territorial.
- Cualificación de los espacios urbanos mediante su integración en un entorno paisajístico de calidad.

Por último, el Plan pretende minimizar la incidencia de los riesgos sobre la población y las actividades económicas, primordialmente ante riesgos de erosión y deslizamientos, así como riesgos de inundación.

Sistema de comunicaciones

El crecimiento de la movilidad motorizada en las últimas décadas ha venido acompañado de un amplio sistema de comunicaciones por carretera que ha primado la centralidad frente al sistema polinuclear viario. Ello ha favorecido a aquellos núcleos urbanos cercanos a la capital viendo incrementado la capacidad de las comunicaciones y la movilidad con Sevilla.

El POTAUS pretende favorecer la articulación y la movilidad a fin de contribuir al desarrollo de las funciones económicas y territoriales, a través de actuaciones generales y específicas encaminadas al fortalecimiento de las conexiones exteriores, así como la consolidación del sistema de Transporte Público Metropolitano, fomentando la intermodalidad y garantizando la funcionalidad de los nodos principales.



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Página Firmado 78/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 78/248

El sistema de transporte metropolitano propuesto está integrado por un conjunto de redes de infraestructuras (viarias, ferroviarias, tranviarias, metro), instalaciones o nodos de transporte (estaciones, apeaderos, aparcamientos disuasorios) y servicios, dirigidos a la generación de un nuevo modelo de movilidad metropolitana en el que primen los transportes públicos en los grandes flujos de desplazamientos, la diversificación de los modos públicos ofertados y su interconexión, y la sostenibilidad ambiental y energética del sistema.

En este contexto, Almensilla se ve afectado por la previsión de una reserva de suelo para la ejecución futura de una plataforma multimodal sobre el trazado de la carretera A-8054 entre el nodo provincial definido en Palomares del Río y el núcleo urbano de Almensilla que, hasta su bifurcación con el enlace de Mairena del Aljarafe, habrá de incorporar una vía ciclista. Así mismo, habrá de preverse suelo en junto al nudo previsto en el trazado de la ronda metropolitana SE-40 para la ejecución de un intercambiador de transportes.
En el contexto de la jerarquización funcional de la red viaria del ámbito territorial constituido por el área metropolitana de Sevilla, el POTAUS no prevé ninguna actuación específica que afecte directamente a Almensilla, más allá de la ejecución de la ronda metropolitana SE-40 contemplada en el Plan de Transporte Metropolitano.

En esta ronda, el Plan incorpora la definición de una Zona de Cautela de 300 metros a ambos lados de la misma, y medidos desde la arista exterior de la plataforma en las que, cualquier actuación edificatoria irá precedida de un Estudio de Tráfico que aborde determinadas cuestiones concretas para determinar su viabilidad.

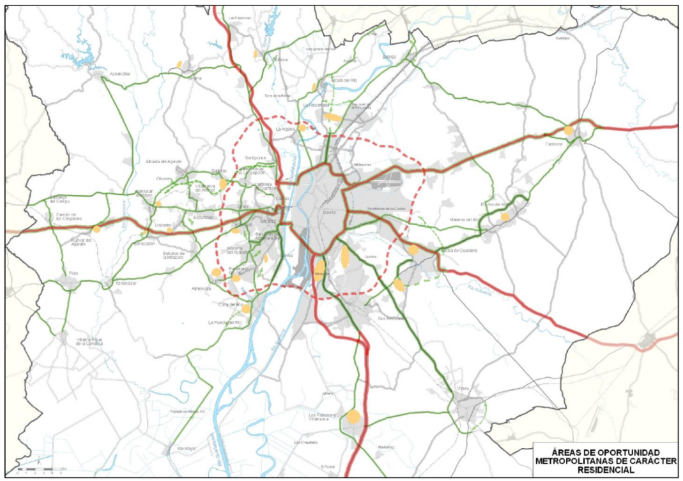
áreas de oportunidad

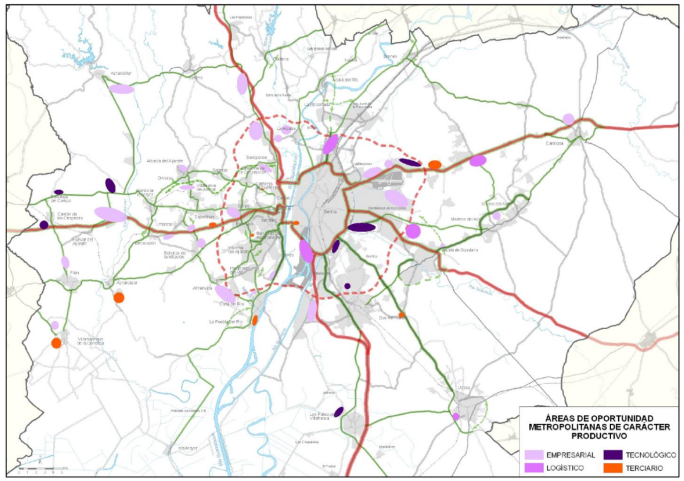
La previsión, identificación y diseño de las denominadas "áreas de oportunidad" se enmarcan en el objetivo del POTAUS de compatibilizar los usos en el territorio y potenciar la diversidad económica y productiva, a través del dimensionamiento de los nuevos suelos residenciales adaptados a las necesidades reales, la identificación de suelos para uso residencial de significación metropolitana y el favorecimiento de la diversificación productiva de la aglomeración urbana y de los distintos sectores metropolitanos.

En el ámbito productivo las determinaciones del Plan se orientan según los criterios de mantenimiento de la capacidad productiva del espacio agrícola, el diseño de una estrategia metropolitana de dotación de suelos para actividades productivas, atendiendo a la singularidad de los distintos sectores metropolitanos y la introducción de criterios de diversidad y de creación de proximidad en los usos del suelo.

Así mismo, el POTAUS identifica suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana, identificando áreas al efecto que reequilibren un territorio muy centralizado, así como asignando a las áreas de oportunidad usos estratégicos e innovadores, y altos niveles dotacionales.

Con respecto a la consideración de estas áreas dentro del Planeamiento Urbanístico Municipal, el POTAUS determina que, dado que estos suelos se localizan, dimensionan y ordenan para servir demandas de escala metropolitana que exceden las necesidades propias de los municipios donde se sitúan, su clasificación por el planeamiento urbanístico general no tiene sentido que se compute a efectos de dimensionar el crecimiento previsto por los instrumentos de planeamiento municipal, en el sentido establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.





Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

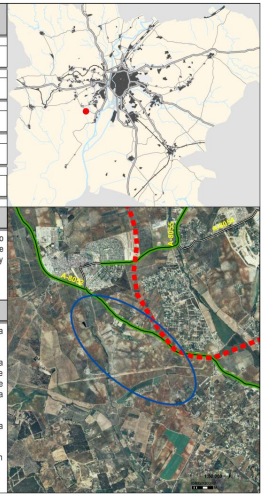
Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
79/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 79/248

Sin embargo, a la hora de desarrollar estas áreas, y concretamente las que aumentan el tejido productivo, se deben diferenciar de las habituales promociones industriales, puesto que se trata de ensayar nuevos modelos urbanos acordes con un desarrollo metropolitano sostenible.

La ordenación pormenorizada de estas áreas tenderá a asignarles unos altos niveles de servicios y dotaciones. Para ello será necesario que el diseño urbano cualifique las tramas, la textura de usos, la diversidad morfológica y los valores paisajísticos. Esto supone que el planeamiento de desarrollo ha de garantizar las infraestructuras y servicios necesarios para eliminar los factores de contaminación, favorecer la utilización de energías renovables, fomentar la peatonalización y ofrecer un transporte público eficiente. Los niveles de dotaciones locales serán, en todo caso, superiores a los establecidos en el Art. 7.1.2ª de la Ley 7/2002.

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur
MUNICIPIO	Almensilla
SUPERFICIE	246 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1993. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial



JUSTIFICACIÓN

El ámbito donde se localiza el Área va a experimentar una importante transformación de sus condiciones de accesibilidad, como consecuencia de la ejecución de la SE-40. La ubicación en ella de una superficie especializada en actividades empresariales y de servicios supondrá una mejora sustancial de la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta parte de la Aglomeración Urbana y podrá contribuir a elevar la competitividad de los municipios de su entorno.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

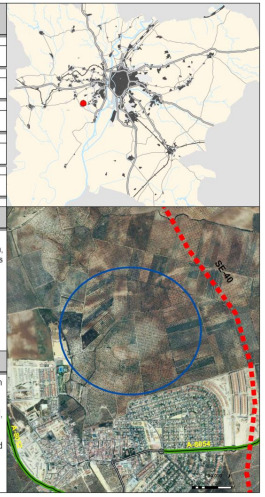
- El desarrollo del área de oportunidad quedará condicionada a la previa ejecución del tramo de la SE-40 que garantice la accesibilidad de los terrenos desde otras vías metropolitanas de gran capacidad.

- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya (A-8052), aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. En todo caso deberá garantizarse la accesibilidad en transporte público a los nuevos usos planteados que evite la congestión de la infraestructura viaria.

- El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.

- El planeamiento urbanístico deberá garantizar la correcta integración en la ordenación de la carretera autonómica A-8052 y un tratamiento adecuado de los espacios colindantes a los identificados por este Plan como espacios agrícolas de interés.

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACION	R5. Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Almensilla
SUPERFICIE	20 hectáreas
PLANEAMIENTO	NN.SS. 1993. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial



JUSTIFICACION

En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, para absorber la potencial demanda asociada a los desarrollos productivos previstos.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El planeamiento general debe delimitar con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1.000 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70 % serán viviendas protegidas.

- El planeamiento municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.

- El desarrollo del Área de oportunidad quedará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del Área de oportunidad del Campus de Actividades y Servicios del Aljarafe Sur (E5).

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: 80/248

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 80/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 81/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

6.2 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 27 de enero de 1993 (publicado en el BOP nº 72 de 30 de marzo de 1993) se aprobó definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Los motivos que justificaron esa revisión fueron:

a. Agotamiento de las reservas de suelo residencial.

b. Necesidad de incrementar las previsiones sobre ese suelo residencial.

c. La implantación de unos modelos tipológicos nuevos.

Asimismo, las Normas se justificaban por la necesidad de configurar y definir el borde de la ciudad; para redefinir el trazado del entonces esquema viario y resolver las carencias de equipamiento del municipio.

Para el suelo urbano se fijaron cinco Unidades de Actuación, todas a desarrollar mediante los correspondientes estudios de detalle, dejando determinado el número máximo de viviendas y las superficies mínimas de cesión de viario, espacios libres, así como superficie para equipamiento.

Para el suelo urbanizable, la Revisión planteó la clasificación de dos sectores, el A y el B al este del casco y divididos por la carretera desde Almensilla a Palomares como suelo residencial. El sector C, al suroeste del casco, con el objetivo de completar con viviendas el vacío creado entre la nueva vía de circunvalación y el casco tradicional. El sector D como actuación en el interior del casco. El sector E en el ámbito de la cuenca del arroyo Cañada Fría y el actual recinto ferial, y por último, el sector F en el ámbito de la parcelación de Riopudio. En cuanto al uso industrial, se clasificó una zona al borde del casco y apoyada en la carretera hacia Bollullos con una extensión aproximada de 5 Ha., el sector I.

El desarrollo seguido por las vigentes Normas se ha visto complementado por diversas Modificaciones Puntuales que junto con el desarrollo de las mismas se pasa a enumerar:

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	fecha aprobación definitiva	órgano
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	30-mar-93	CPOTU
Delimitación de la U.E. del Sector E	Sep-93	CPOTU
Modificación Parcial 1 NNSS: Cambio de tipología edificatoria en conjunto de 7 manzanas al norte del casco urbano	15-Nov-95	CPOTU
Modificación Parcial 2 NNSS: Ampliación del Ayuntamiento	4-Oct-96	CPOTU
Modificación Parcial 3 NNSS: Eliminación de parte del sector urbanizable industrial y creación de un nuevo sector residencial: Plan Parcial "El Prado"	6-Feb-97	CPOTU
Modificación Parcial 4 NNSS: U.A. 1-5 – PERI HSA	25-Sept-97	CPOTU
Modificación Parcial 5 NNSS: Cambio puntual de calificación de RU-1 a R-2 en varias manzanas.	18-Dic-97	CPOTU
Modificación Parcial 6 NNSS: Aumento de la capacidad residencial en la U.A. 2	18-Dic-00	CPOTU
Modificación Parcial NNSS en Sectores C y D: Incremento del coeficiente de edificabilidad asignado y modificación del ámbito del sector C	29-May-03	CPOTU
Modificación Parcial NNSS: Nuevo sector SR-1 "La Pierna"	4-Jun-04	CPOTU
Modificación Parcial NNSS: Nuevo sector SR-3	19-Oct-05	CPOTU
Modificación Parcial: Sector SR-1. Parcelas R4B y R5B	23-10-09	CPOTU
Modificación Parcial: Sector SR-1. Equipamientos resultantes	18-11-09	PLENO
Modificación Parcial: Alineaciones existentes en la c/ Barrio Hondillo	30-11-11	PLENO
Modificación Parcial: Edificaciones auxiliares anexas a las medianeras	30-01-13	PLENO
Modificación Parcial: Creación de nueva zona de ordenanza terciaria. c/ Antonio Fernández Ramos, 22	29-01-14	PLENO
Modificación Parcial: Sector B "Los Cerrillos". Parcela ED (Equipamiento Docente)	26-04-17	PLENO

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DESARROLLO VIGENTES	fecha aprobación definitiva	órgano
Plan Parcial Sector A	30-Jun-93	CPOTU
Plan Parcial Sector A: Modificación para permitir el uso asistencial privado	26-Mar-98	CPOTU
Plan Parcial Sector A: Modificación Manzana 1. Cambio calificación viario	May-02	CPOTU
Plan Parcial Sector A: Modificación Manzana 5. Nueva zonificación (oficina correos)	30-Ene-03	CPOTU
Plan Parcial Sector B	27-Oct-93	CPOTU
Plan Parcial Sector B: Modificación. Aumento de densidad.	27-Abr-01	CPOTU
Plan Parcial Sector B: Modificación.	18-May-01	AYTO
Estudio de Detalle U.A.3	Ene-94	AYTO
Plan Parcial Sector F	Nov-94	CPOTU
Plan Parcial Sector F: Texto Refundido	25-Ene-95	CPOTU
Estudio de Detalle c/ Majalcófar	Oct-95	AYTO
Plan Parcial "El Prado"	17-Julio-97	CPOTU
Plan Parcial Sector I	28-Ene-99	CPOTU
Plan Parcial Sector C	29-May-03	CPOTU
Plan Parcial SR-1 "La Pierna"	2-Dic-04	AYTO
Plan Parcial SR-3	24-May-05	AYTO
Plan Parcial Sector D	13-Sep-05	AYTO

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 81/248

Por tanto, de los desarrollos previstos en las anteriores NNSS encontramos:

a. En el Suelo Urbanizable:

- Se han aprobado los Planes Parciales de los sectores A, B, C, D, F y el Industrial tras redacción de modificación. De estos planeamientos los cuatro primeros están desarrollados, el sector F se encuentra en ejecución, y el industrial no se ha desarrollado.

- El Sector E, tras modificación parcial de las NNSS se dota de nuevas determinaciones, pero no se ha desarrollado.

b. En el Suelo Urbano:

- Las unidades 1 y 5 se incorporaron a la Modificación de Normas aludida en el párrafo anterior.

- Se han materializado las unidades de actuación números 2, 3 y 4.

Por último, el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla, fundamentándose en la necesidad de adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes desde el año 1993, para así dar cumplimiento a lo dispuesto en LOUA, formuló y aprobó el documento de Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Almensilla a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. El texto fue aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2009, y sus criterios y contenidos se ajustaron al Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 82/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 82/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Página 83/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

I-C. DIAGNÓSTICO

Se señalan a continuación aquellos aspectos que, tras la información urbanístico-ambiental, constituyen los principales condicionantes para la concreción y diagnóstico de los problemas detectados y que han servido para definir los objetivos y criterios de la ordenación de este Plan.

Para una valoración más coherente y comprensible se distinguen dos grandes bloques de condicionantes: Los del territorio municipal en su conjunto, que están centrados en el medio físico como soporte de usos, infraestructuras, riesgos e impactos previsibles; y los del medio urbano, que se centran en el actual tejido urbano y sus proximidades, aspectos morfológicos y funcionales, población actual y proyectada, así como el análisis de los niveles de dotaciones.

1. DIAGNÓSTICO Y CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL

1.1 EL TERRITORIO COMO SOPORTE FÍSICO

1.2.1 Aspectos generales

Los principales condicionantes físico-ambientales del territorio municipal son los sistemas de comunicación y la hidrología.

El término queda atravesado en el sentido norte-sur por la carretera A-8052 que une Coria del Río con Bollullos de la Mitación, y en el sentido este-oeste por el acceso desde Mairena del Aljarafe por la A-8054, que entra directamente al centro seccionando el casco tradicional. Como elemento fundamental, condicionante y estructurante del modelo futuro, contamos con el trazado de la ronda metropolitana SE-40, actualmente en ejecución.

En cuanto a hidrología, hay dos elementos que caracterizan e inciden sobre el territorio municipal: el cauce del arroyo Cañada Fría, que atraviesa el propio casco histórico y el cauce del arroyo Riopudio, que supone el límite oeste del término municipal.

1.2.2 Incidencia de los sistemas de comunicación

La mayor incidencia viene establecida por el trazado de la SE-40 a lo largo del borde este del núcleo del municipio, entre éste y la urbanización Santa Iglesia (sector F del planeamiento general anterior). No cabe duda de que este trazado es una barrera al crecimiento urbanístico del núcleo, si bien, y complementariamente supondrá un foco de atracción para el desarrollo del municipio.

Por otro lado, la carretera A-8054 no verá modificado su carácter a corto-medio plazo, si bien perderá preponderancia con la ejecución de la SE-40 ya que ésta vendrá a sustituir la mayor parte de los trayectos que hoy soporta aquella. En la vía, además, habrá de preverse la construcción de una plataforma multimodal que, al menos, contemple la ejecución de un carril-bici, según determina el POTAUS.

La A-8052, sin embargo, sí verá alterada su funcionalidad a su paso por Almensilla, ya que se prevé que atraviese de noroeste a sureste el ámbito previsto para la nueva área de oportunidad empresarial determinada en el POTAUS, a la vez que adquirirá el tratamiento de semi-travesía en el resto del trazado junto al casco histórico, convirtiéndose en el elemento viario de cierre del mismo.

1.2.3 Incidencia de los acuíferos

Los arroyos en el municipio de Almensilla si bien a priori parecen poco importantes, realmente inciden en la ordenación del territorio de forma considerable.

El arroyo Cañada Fría atraviesa el casco tradicional y ha ocasionado importantes obras de canalización del mismo. Este cauce provoca una barrera a las conexiones transversales entre distintas zonas del casco y por tanto cualquier intervención urbanística en la influencia del mismo deberá contar con obras de infraestructuras que salven dicho cauce. Indiscutiblemente es un elemento a tener en cuenta y no se puede seguir manteniendo un solo punto de conexión entre ambas márgenes. Por tanto uno de los objetivos del plan será dotar al municipio de esa serie de conexiones transversales que mejoren la articulación y la movilidad entre los distintos usos globales, así como el acceso a las dotaciones y equipamientos.

Por otra parte, el cauce del arroyo Riopudio ha sufrido desde hace años inundaciones importantes que nos fijan consecuentemente unas zonas de ausencia de urbanización en defensa de ese carácter periódico que dichas avenidas de aguas pluviales han marcado, todo ello conforme a los estudios y cálculos aprobados y publicados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 83/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
84/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

La coordinación de las afecciones derivadas de la legislación sectorial de aguas con la administración titular, y la articulación y concreción en el Plan General de las medidas adecuadas para la protección tanto del dominio público como del recurso hidrológico en sí, es un condicionante de especial consideración.

2. DIAGNÓSTICO Y CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL NÚCLEO URBANO

2.1 POBLACIÓN ACTUAL, PROYECCIONES Y NECESIDADES RESIDENCIALES

El artículo 47.b LOUA establece que el Suelo Urbanizable Sectorizado estará integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el PGOU.

El artículo 31 LISTA recoge que podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico (régimen que le será de aplicación a los suelos urbanizables del nuevo PGOU una vez se apruebe definitivamente en virtud de su disposición transitoria primera), los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

Por tanto, para el establecimiento de la capacidad residencial del nuevo PGOU, el contexto legislativo vigente exige la justificación de los crecimientos previsibles en el ámbito de vigencia del mismo.

El caso particular de Almensilla ha de estudiarse en una triple vertiente:

- En primer lugar, se deben analizar las **necesidades residenciales autóctonas** del municipio, basándonos en modelos de proyección de población objetivas. Se trata de las necesidades de vivienda tanto de la población existente en Almensilla (6287 habitantes en 2021) como de sus previsiones de crecimiento.

- En segundo lugar, el POTAUS ha previsto en Almensilla un Área de Oportunidad Empresarial de, aproximadamente, 250 hectáreas. Vinculado a su desarrollo y motivado por éste, define además un **Área de Oportunidad Residencial** cuantificado en 1.000 viviendas, cuya justificación tiene origen en las estrategias y necesidades metropolitanas localizadas por el planeamiento territorial en Almensilla.

- Por último, se debe analizar la situación específica del suelo urbanizable ordenado, con origen irregular y proveniente del planeamiento general vigente denominado **Sector F**, ya que la culminación de su transformación urbanística, la tipología edificatoria establecida y su desvinculación física respecto al núcleo urbano principal, sugieren una consideración diferenciada respecto al resto de crecimientos estimados.

1. Previsiones y necesidades residenciales endógenas

Almensilla, con una población de 6.287 habitantes en 2021, es uno de los municipios que presenta en la provincia de Sevilla, tasas de crecimiento muy superiores a la media en los últimos veinticinco años.

El elevado crecimiento vegetativo característico de la comarca del Aljarafe, incluso superior al total nacional, ha sido debido fundamentalmente a los tres motivos siguientes:

¬ Tasa de natalidad muy alta
¬ Población inmigrante muy joven
¬ Tasa de mortalidad muy baja.

Así, Almensilla no ha permanecido ajena a los fenómenos de inmigración interior motivados por la oferta inmobiliaria de excelentes zonas residenciales, atractiva para población procedente principalmente de la capital, que fijan fuera de ella su primera residencia.

Consecuencia de todo ello se alcanzan tasas de crecimiento en Almensilla del 58.83% en el periodo 1996-2003. Estas cifras superan ampliamente no sólo el crecimiento de la media provincial sino también el de muchos municipios del Área Metropolitana de Sevilla.

Este crecimiento poblacional ha tenido su reflejo en el parque de viviendas de la localidad. Así, el número de viviendas familiares principales en este municipio antes de las grandes intervenciones inmobiliarias (1.991) era de 474, y 259 las secundarias. Los datos correspondientes a viviendas del año 2001 muestran que el número de viviendas familiares principales era de 1099, con lo que se había producido un incremento superior al 100% en este periodo de tiempo. Además, se produce un aumento similar hasta el año 2017, en el que se registran 2.088 viviendas familiares principales.

Los fenómenos desencadenantes de las situaciones migratorias que originan el crecimiento de la población del Aljarafe no han experimentado cambio de tendencia, por lo que cabe prever que la población de Almensilla siga creciendo.

A continuación, se ofrecen dos proyecciones de población para el horizonte temporal del PGOU fijado en el año 2031. Estas proyecciones se calculan en base al incremento potencial de la población experimentado en dos periodos distintos; entre 1996 y 2021 (hipótesis 1), con un crecimiento muy acusado, y entre los años 2007 y 2021 (hipótesis 2), con un crecimiento ralentizado por las circunstancias socioeconómicas locales y generales.

Cálculo de Proyección de Población

Fórmulas para el cálculo de proyección de población:

Tasa de crecimiento: $i = 100\ [(P2/P1)^{1/(T2-T1)} - 1]$

Población proyectada: $Px = P2 * (1 + i)^{Tx - T2}$

donde:
P1 = población en un tiempo 1
P2 = población en un tiempo 2
i = factor de incremento potencial
Px = población en un tiempo x
T1 = tiempo 1
T2 = tiempo 2
Tx = tiempo x
Px = crecimiento potencial acumulado experimentado para un tiempo x

datos:
P1996 = 2231
P2007 = 5096
P2021 = 6287

Según las fórmulas y datos anteriores, las tasas de crecimiento para las dos hipótesis estudiadas serían:

Hipótesis 1: i = 4,23 %
Hipótesis 2: i = 1,52 %

De este modo se obtienen las siguientes previsiones:

Hipótesis 1: *Mantenimiento del factor de incremento potencial entre 1996-2021*
$P2031 = 6287\ (1 + 0.0423)^{10}$ = **9.514** habitantes.

Hipótesis 2: *Mantenimiento del factor de incremento potencial entre 2007-2021*
$P2031 = 6287\ (1 + 0.0151)^{10}$ = **7.303** habitantes.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 84/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
85/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Es razonable considerar una hipótesis de crecimiento intermedia entre ambos valores, dado que la expectativa en los próximos años no ha de ser ni el estancamiento producido en los recientes años de crisis, ni el desorbitado crecimiento sufrido en los años de expansión de la comarca del Aljarafe, por lo que tomaremos un valor aproximado en el horizonte de ocho años de vigencia del Plan General (2031), de **8.500** habitantes.

Esta población estimada supondrá un incremento sobre la existente en 2021 de 2.213 habitantes que, aplicando la ratio de 2,4 hab./viv. establecido por la *Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico*, supone la previsión de **922 nuevas viviendas**.

Existen otros factores objetivos, pero no cuantificables, que consolidan las expectativas de crecimiento poblacional previsto y, por lo tanto, las necesidades residenciales autóctonas a considerar:

- En cuanto a la pirámide de población, y según los datos del padrón de 2011, Almensilla contaba con una **población joven** de 5.786 habitantes, el 66,49%, 3.847 habitantes, tenía una edad comprendida entre los 20 y 65 años, 1.465 habitantes (el 25,32%) tiene menos de 20 años y el resto, 474 habitantes, es mayor de 65 años.

- Esta característica del municipio también ha sido debida fundamentalmente a la **inmigración**, ya que la población joven de la ciudad central (Sevilla) se vio obligada a salir en busca de una residencia asequible desde el punto de vista económico. Por otro lado, la fuerte inmigración ha servido para compensar las bajas tasas de fecundidad.

Vinculado a estos procesos migratorios naturales, nos encontramos con la reciente cualificación del municipio respecto al área metropolitana de Sevilla, al haberse puesto en servicio el tramo de la ronda SE-40 entre la A-49 y la autovía de Coria. El único enlace intermedio se encuentra justamente en el nudo de acceso al casco urbano de Almensilla, lo que convierte al municipio en términos de accesibilidad, en un lugar óptimo para fijar la residencia y por tanto, en un foco externo de atracción para nueva población.

- Habría que destacar también el cambio que se está produciendo en la **estructura familiar**. Cada vez es más habitual la existencia de familias monoparentales y también hay un mayor número de personas que viven solas. Así, el número de habitantes por vivienda puede pasar de cuatro personas (familia tradicional), a una sola persona en muchos casos.

- De hecho, según los datos del estudio sobre la vivienda incluido en la Memoria de Información del presente Plan, existen 2.090 viviendas en el municipio para una población de 6.287 habitantes. Esto resulta una **ratio** de 3 hab./viv. Este dato contrasta con la citada *Orden de 29 de septiembre de 2008,* cuyo artículo único fija una ratio de 2,40 hab./viv. Este incremento del 25% respecto a la ratio establecida refleja la insuficiencia del parque de viviendas actual, incluso para la población existente.

Todas estas circunstancias vienen a significar la fuerte demanda de viviendas que se generará en los próximos años debido a la emigración desde la capital, a la demanda de vivienda por los jóvenes, al cambio de las estructuras familiares que requieren de soluciones habitacionales y al foco de atracción en que se convertirá la SE-40.

2. Área de oportunidad residencial

La previsión, identificación y diseño de las denominadas "áreas de oportunidad" se enmarcan en el objetivo del POTAUS de compatibilizar los usos en el territorio y potenciar la diversidad económica y productiva, a través del dimensionamiento de los nuevos suelos residenciales adaptados a las necesidades reales, la identificación de suelos para uso residencial de significación metropolitana y el favorecimiento de la diversificación productiva de la aglomeración urbana y de los distintos sectores metropolitanos.

En el ámbito productivo las determinaciones del Plan se orientan según los criterios de mantenimiento de la capacidad productiva del espacio agrícola, el diseño de una estrategia metropolitana de dotación de suelos para actividades productivas, atendiendo a la singularidad de los distintos sectores metropolitanos y la introducción de criterios de diversidad y de creación de proximidad en los usos del suelo.

Así mismo, el POTAUS identifica suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana, identificando áreas al efecto que reequilibren un territorio muy centralizado, así como asignando a las áreas de oportunidad usos estratégicos e innovadores, y altos niveles dotacionales.

Con respecto a la consideración de estas áreas dentro del Planeamiento Urbanístico Municipal, el POTAUS determina que, dado que estos suelos se localizan, dimensionan y ordenan para servir demandas de escala metropolitana que exceden las necesidades propias de los municipios donde se sitúan, su clasificación por el planeamiento urbanístico general no tiene sentido que se compute a efectos de dimensionar el crecimiento previsto por los instrumentos de planeamiento municipal, en el sentido establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

a. ÁREA DE OPORTUNIDAD E5 (empresarial)

El POTAUS justifica la previsión del área de oportunidad empresarial E5 "Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur", en que el ámbito en que se localiza va a experimentar una importante transformación de sus condiciones de accesibilidad, como consecuencia de la ejecución de la ronda metropolitana SE-40. Entiende el planificador territorial que la ubicación en ella de una superficie especializada en actividades empresariales y de servicios supondrá una mejora sustancial de la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta parte de la Aglomeración Urbana y podrá contribuir a elevar la competitividad de los municipios de su entorno.

Los condicionantes de localización en cuanto a la delimitación física (al norte, casco urbano, al oeste; arroyo Cañada Fría; al este, SE-40 y al sur, límite del término municipal) generan un ámbito superficial de unas 250 Has. de usos productivos, a los que, necesariamente, irá ligada una necesidad subsidiaria residencial.

El desarrollo del área de oportunidad quedaba condicionado en el POTAUS a la ejecución previa del tramo de la ronda SE-40 que incluye el acceso al municipio y a los terrenos afectados, algo que ya ha sucedido.

b. ÁREA DE OPORTUNIDAD R5 (residencial)

Directamente relacionada con el área de oportunidad empresarial, el POTAUS contempla el desarrollo de un área de oportunidad residencial, fundamentada en la detección de una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que estima conveniente la identificación de suelos que absorban la potencial demanda asociada a los desarrollos productivos del área de oportunidad empresarial.

El Plan desarrolla esta área de oportunidad mediante la previsión de cuatro sectores residenciales en terrenos situados al norte del núcleo principal, lindando con éste. En todos ellos se recoge la obligatoriedad de prever como mínimo el 60 por ciento del número de viviendas, para la ejecución de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El desarrollo del área de oportunidad quedará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad empresarial. Las reservas de suelo para dotaciones locales en ambas áreas de oportunidad se dimensionarán conforme a los límites superiores de entre los establecidos en el artículo 17,1.2ª LOUA.

El POTAUS cuantifica las necesidades residenciales de esta área de oportunidad en aproximadamente **1.000 nuevas viviendas**, y las justifica en la demanda asociada a los desarrollos productivos, por lo que la necesidad de estas viviendas se fundamenta en la necesidad metropolitana establecida por el planeamiento territorial, y es independiente a las necesidades y previsiones de crecimiento autóctono de Almensilla.

3. Sector F

Por último, existe en el municipio un ámbito proveniente de las Normas Subsidiarias de 1984, que se denomina Sector F. Se trata de una parcelación urbanística de origen irregular, que el planeamiento general de la época lo incorporó al suelo urbanizable, y en el que en la actualidad se cuenta con Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y las obras se están iniciadas y ejecutadas aproximadamente en un 35%. No obstante, diversos problemas de gestión, actualmente en curso de resolución, han evitado hasta el momento su culminación.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 85/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Firmado
Página 86/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

El proyecto de reparcelación contempla un total de 620 fincas resultantes residenciales, sobre las que ya hay construidas unas 328 viviendas. Por lo tanto, la capacidad máxima de nuevas viviendas es de 292. Sin embargo, 115 de ellas corresponden a titulares individuales ya existentes de parcelas, no necesariamente habitantes de Almensilla y que, por lo tanto, no suponen una necesidad de nueva vivienda en el municipio, sino una inversión particular en su momento para construir vivienda, que no se ha llevado a cabo aún hasta tanto no se culmine la urbanización del sector F. Estas 115 parcelas no constituyen una oferta de suelo residencial, por lo que no han de ser consideradas para estimar el volumen de suelo residencial resultante del nuevo plan general.

Sin embargo, existen 177 parcelas residenciales que posibilitarán **177 nuevas viviendas**, que responden a actuaciones de parcelación de otras mayores en el seno de la propia reparcelación y cuyos titulares tendrán la posibilidad de ofertar una vez se consolide la transformación urbanística del Sector F. Estas viviendas, por tanto, si deben estimarse en las previsiones de crecimiento del Plan General

4. Resumen de previsiones y necesidades

De todo lo anterior se deduce que las previsiones y necesidades de crecimiento del municipio, en el ámbito temporal de vigencia del nuevo Plan General serán:

- Crecimiento endógeno: 922 viviendas
- Área de oportunidad residencial: 1.000 viviendas
- Sector F: 177 viviendas

TOTAL 2.099 viviendas

El Plan contempla los siguientes límites de número de viviendas por área de reparto, mientras que en el Sector F se considerarán únicamente las 177 parcelas que proceden de parcelaciones cuyo objeto es poner en el mercado nuevas parcelas residenciales:

- Área de Reparto 1: 875 viviendas
- Área de Reparto 2: 983 viviendas
- Sector F: 177 viviendas

TOTAL 2.035 viviendas

El número total de viviendas permitidas por el Plan es ligeramente inferior a las previsiones y necesidades, justificándose de esta manera la dimensión de los crecimientos propuestos.

2.2 NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA

Tradicionalmente las actuaciones de vivienda del sector público o protegido se han nutrido de suelo procedente del porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento, suelo que o bien se ponía a disposición de la Comunidad Autónoma para la promoción pública o se desarrollaban promociones municipales, o bien se ponían en el mercado con vinculación expresa al sector protegido.

Dada la problemática específica que recientemente se produjo en el mercado inmobiliario a finales de la primera década del siglo XX1, con un encarecimiento progresivo del suelo y de la vivienda desproporcional a los incrementos medios de renta y la posterior paralización de la actividad promotora pública y privada, se hace más necesaria que nunca la intervención de las Administraciones Públicas en el mercado del suelo. Esta situación se ha visto acrecentada por la virulenta crisis económica de los últimos años, que ha restringido el acceso a la vivienda a un amplio sector de la población, fundamentalmente por la dificultad de acceso al crédito necesario.

Cuando se comentaron con anterioridad los datos económicos de la población municipal se deducía una tasa de paro algo significativa, en torno a un 14% y una renta per cápita inferior a la media provincial y a la media nacional. De acuerdo con dichos datos y análisis socioeconómicos más detallados del entorno territorial, se recomienda específicamente la previsión por los planeamientos generales de suelo con vinculación y calificación expresa para vivienda protegida.

La vivienda protegida en Almensilla ha sido en los últimos años una prioridad de los mandatarios municipales. Fruto de ello es la ejecución íntegra de sectores como “El Prado” o el “SR-3”, así como el destino de un 50% del sector “SR-1”, todas ellas actuaciones destinadas a vivienda protección pública promovidas por el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla.

El Plan, por tanto, habrá de prever la ejecución de viviendas protegidas en proporción no inferior al mínimo legal establecido por la LOUA, esto es, el 30% de la edificabilidad de cada área o sector residencial diseñado por el PGOU.

2.3 EL SUELO INDUSTRIAL Y EL SUELO TERCIARIO

Según los estudios y análisis realizados, el sector industrial en el municipio de Almensilla se caracteriza por su escaso dinamismo y por estar poco diversificado.

Sin embargo, su estratégica posición, a escasos kilómetros de Sevilla, y las posibilidades que ofrecerá la ejecución de la ronda SE-40, han propiciado la consideración de Almensilla como enclave metropolitano estratégico para la generación de un Área de Oportunidad empresarial destinado a la implantación de actividades industriales y los servicios vinculados al desarrollo y funcionalidad de las mismas.

Evidentemente, la creación de este gran espacio industrial determinará el futuro modelo del municipio, dotándolo de un carácter de centralidad metropolitana que, hasta ahora no poseía.

En cuanto a los usos terciarios, necesariamente habrá de considerarse como parte de esos servicios vinculados al desarrollo y funcionalidad de las actividades industriales del área de oportunidad, por lo que su planeamiento de desarrollo habrá de contemplarlos entre sus usos pormenorizados. En el resto del término municipal, se observan unas posibilidades importantes de implantación de usos terciarios asociados al efecto “fachada” que se produce en la zona norte frente al trazado de la SE-40, por lo que habrá de valorarse la previsión de suelos terciarios que complementen la apuesta de Almensilla como zona de centralidad en el Aljarafe sevillano.

2.4 SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS

2.4.1 Criterios para el diagnóstico

Para el diagnóstico de la situación actual, la evaluación de los estándares de equipamiento y espacios libres referidos a la población actual y a la potencial, es de especial importancia por ser uno de los índices más expresivos de la calidad de vida ciudadana, así como un detector de carencias o déficits significativos, que permitan formular coherentemente los objetivos del plan en este aspecto.
Las referencias para el cálculo de los estándares actuales, estimamos que debe de basarse en dos aspectos:

- El dato de población a la fecha de inicio de la redacción del Plan era de 3.545 habitantes. Este dato debe de ponerse en relación con las cifras de equipamientos efectivos actuales, es decir equipamientos "construidos" en pleno servicio y espacios libres "urbanizados". Estos estándares nos darán un índice del nivel de bienestar o calidad de vida de la población actual.

- Y la comparación con el estándar que cabe considerar adecuado en base a una o las dos motivaciones siguientes:

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 86/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado 87/248
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

· Que normativamente esté ya establecido un determinado umbral mínimo.
· Que en términos de bienestar y calidad de vida de la población se considere adecuado en nuestro entorno social y cultural.

Dadas las implicaciones y diversidad de opiniones existentes, especialmente en la segunda de las motivaciones, estimamos conveniente una previa reflexión teórica sobre el tema, que justifique los criterios específicos y niveles de los estándares teóricos deseables que proponemos para las características socio-económicas de Almensilla; cuestión que por su incidencia en la calidad de vida y bienestar de la población, es un aspecto que trasciende a esta fase de diagnóstico y que también servirá de referencia para los objetivos y criterios de la nueva ordenación estructural, y que por sus implicaciones sociales, entendemos que debe potenciarse el máximo debate entre representantes municipales y ciudadanos para establecer los objetivos más adecuados y viables a conseguir.

2.4.2 Estándares teóricos de referencia

La valoración a efectos de diagnóstico de la situación actual de los niveles de dotación, se basará en estándares que consideramos aceptables o deseables de acuerdo con diversas referencias bibliográficas, experiencias de otros planes municipales de similar escala, y recomendaciones de la Administración para el umbral poblacional del municipio, o bien el propio referente de la legislación urbanística para planeamiento general o de desarrollo, si bien con la lógica matización de que el único estándar a nivel de planeamiento general es el de 5 a 10 m²s/hab. de sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos (aplicación obligada a la figura del PGOU), y los del Art. 17 de la misma LOUA (en relación con el anexo del Reglamento de Planeamiento) para las áreas urbanas y sectores.

A continuación, exponemos los criterios que adoptamos en la selección del estándar de referencia de cada sistema o equipo y que es el aplicado en las tablas de cálculo del apartado siguiente:

a. Servicios de interés público y social:

Para el conjunto de SIPS tomaremos como referencia el estándar del anexo del Reglamento de Planeamiento para "unidad integrada" de 4 m²t/viv (1,60 m²t/hab), como chequeo del total de SIPS.

Como el Índice de edificabilidad más razonable aplicable a la mayor parte de estos equipos, es de 1 m²t/m²s, consideraremos el Índice 4m²s/viv y 1,60 m²s/hab, como las referencias comparativas más idóneas de análisis total de SIPS.

En cuanto la dotación individualizada de cada uno de los SIPS que entendemos debe de corresponder al umbral poblacional del municipio, consideramos los siguientes estándares deseables idóneos (según referencias doctrinales y normativas citadas, salvo criterios actuales más recientes que, en su caso, se exponen):

- Administrativo:
  - · Ayuntamiento 0,15 m²s/hab
  - · Policía local 0,05 m²s/hab
  - · Juzgados de Paz 0,02 m²s/hab
  - · INEM 0.03 m²s/hab
  - · Gestión Tributaria 0,03 m²s/hab
  - TOTAL 0,25 m²s/hab

- Servicios Urbanos:
  - · Guardia Civil 0,15 m²s/hab
  - · Correos 0,05 m²s/hab
  - · Mercado 0,20 m²s/hab
  - · Bomberos: La Legislación Local exige prestación servicio a partir de municipios 5.000 hab. Estándares aconsejables mínimos de 0,02 (pequeños servicios de extinción locales) a 0,1 m²s/hab (parque de bomberos mínimo a partir de umbral lógico de 20.000 hab.)
  - · Cementerio: 1 a 1.6 m²/hab (cementerio tradicional no perpetuo)
    1.6 a 3.5 m²s/hab (cementerio-parque urbano)
    9 y 14 m²s/hab (cementerios parques nórdicos o campos funerarios americanos).

- Social:
  - · Centro de Servicios sociales y Asociaciones vecinales 0,04 m²s/hab

- Asistencial: La media nacional es de 2,49 plazas por cada 100 ancianos, siendo el índice más alto el de la Comunidad de la Rioja que alcanza 5,20, seguido de Navarra (4,20) y País Vasco (3,77). El objetivo del vigente Plan Gerontológico Nacional para el año 2.000 es de 3,5 plazas por cada 100 ancianos, objetivo que a efectos de planificación del Plan, estimamos que, siguiendo las directrices de la Consejería de Asuntos Sociales, debe de elevarse como mínimo a 5 para el horizonte de 10-15 años de vigencia, cifra que también debe de modularse con las previsiones de la Ley de atención y protección a las personas mayores, y que potenciará aspectos como la atención domiciliaria, por lo que será conveniente tener en cuenta un escenario tendencial con perspectivas de cambio y de evolución a corto plazo que merece especial atención.

  · Hogar-Club de ancianos (centros de día): El estándar genérico teórico de 0,06 m²s/hab., referido a la población total, puede modulares mediante el ajuste preciso a la población actual mayor de 65 años. (Cuando el índice de envejecimiento de la población difiera claramente de la media nacional en torno al 11 % de la población, media a la que se refiera el estándar).

  · Residencia de ancianos: El estándar teórico normal de 0,3 rn2s/hab, referido a la población total, puede modulare con un cálculo más preciso referido a la población exacta mayor de 65 años, a la que se aplica el estándar deseable de 5 plazas por cada 100 ancianos.

  · Guardería: Se trata de un equipamiento asistencial cuyo estándar está matizado por el hecho de la incorporación en la LOGSE de los ciclos de educación infantil (hasta 6 años) que aunque con "carácter voluntario", el artículo 7 de la LOGSE establece que "las Administraciones públicas garantizarán la existencia de un número de plazas suficientes para asegurar la escolarización de la población que la solicite"; por lo que las necesidades de "guardería" propiamente dicha tienden a una concepción más estrictamente "asistencial". Se considera un estándar adecuado el de 0,5 m²s/hab. La dotación propiamente escolar de los dos ciclos de "educación infantil" no obligatoria, se estudiará en el apartado de equipamiento educativo.

- Equipo cultural:
  - · Casa de Cultura: Se adopta un estándar de 0,2 m²s/hab., recomendado para el umbral poblacional actual del municipio por algunas de las referencias citadas, si bien con el reparo de que, aunque es el habitual al que se aspira en los planeamientos, está muy alejado de países de nuestro entorno como Francia (1 m²s/hab.) Italia y Alemania (2 rn2s/hab.), si bien con el matiz de que en los mismos se suele englobar el concepto "equipo social-cultural".

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 87/248

· Bibliotecas: Los estándares de países de nuestro entorno oscilan de 0.03 a 0.08 m²c/hab. Adoptamos 0,05 m²c/h y m²s/hab. cifra recomendada por la Asociación Nacional de Bibliotecarios y Archiveros para pequeñas localidades.

- Sanitario:
  · Centro de Salud: Para el umbral poblacional actual del municipio corresponde un centro de salud tipo "consultorio" cuyo estándar es de 0.3 m²s/hab y 0,15 m²c/hab. El módulo mínimo de estos centros es de unos 300 m²c. Para las previsiones poblacionales que se están estableciendo, será necesario contar con un centro de especialidades médicas para que la población pueda ser atendida sin necesidad de desplazarse a la capital. Cuando se produzca el crecimiento de la zona sur, se hará necesaria la existencia de otro centro de salud que se incluirá dentro de las dotaciones de los Planes Parciales que desarrollen esa zona.

- Religioso: Al tratarse de un equipamiento ligado a la práctica religiosa, estadísticamente muy diferente en países de nuestro entorno, hay también una gran dispersión de estándares, que oscilan de 0.1 a 1.5 m²c/hab. En España los estándares propuestos más habitualmente han sido de 0,20 a 0,25 m²c/hab. estimándose como razonable la proporción de un centro parroquial por cada 2.000 habitantes.

- Comercial: Los estándares recomendados por el reglamento de planeamiento indican 2 m²c/vivienda, que vamos a traducirlo en la misma cantidad por vivienda.

b. Equipo Educativo. Centros docentes:

Dada la particular importancia a efectos de planificación de la adecuación de las reservas del equipo docente a las necesidades de la población, a efectos de garantizar un derecho constitucional básico, se estima imprescindible que estos estándares estén referidos y calculados exactamente en función de la composición precisa por tramos de edades de la población actual hasta los 18 años, ajustándonos en el análisis a la tipología de centros de la LOMCE (Ley Orgánica para la mejora de la calidad educativa):

- Educación infantil de carácter no obligatorio (hasta 6 años)
- Educación primaria (6 a 12 años)
- Educación secundaria obligatoria (12 a 16 años)
- Bachillerato y formación profesional grado medio (17-18 años)

La tipología de centros en cuanto a parcela y superficie construida mínima necesaria, para la referencia del análisis y las previsiones futuras serán las del Real Decreto 1004/1991 y Orden de 4 de noviembre de 1991. En base a dichas tipologías utilizaremos el estándar de 25 alumnos/unidad en enseñanza infantil y primaria, y de 30 alumnos/unidad en el resto de ciclos. Los estándares anteriores, aplicados a las cifras de franjas de población actual que conocemos y deducimos con anterioridad, nos darán el diagnóstico de la situación actual y las pautas en cuanto a requerimientos para la población proyectada y capacidad prevista por el PGOU.

c. Equipamiento deportivo:

Aunque se trata de estándares para nuevos sectores residenciales de difícil viabilidad práctica en su aplicación a la ciudad consolidada (y tampoco hay obligatoriedad normativa de ello), al igual que hemos propuestos con los SIPS, utilizaremos también como chequeo de la situación actual los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento para el umbral poblacional del municipio, que establece 8 m²s/vivienda (equivalente a 2,20 m²s/hab).

Aparte de ello utilizaremos también los siguientes estándares pormenorizados para cada posible dotación a incluir dentro del equipamiento deportivo que se estima necesario para el umbral poblacional del municipio:

- Campos de fútbol: 2 m²s/hab.
- Polideportivo: 0.4 m²s/hab.
- Piscina descubierta: 1 m²s/hab.
- Piscina cubierta: 1 m²s/hab

En todo caso el Plan asumirá las previsiones y estándares que pueda establecer el Plan Director de Instalaciones y Equipamientos Deportivos de Andalucía (PDIEDA), aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 25 de septiembre de 2018.

d. Sistema de espacios libres:

En cuanto al "sistema general de espacios libres" tendremos en cuenta el estándar para "parque urbano" englobado dentro del anterior concepto, que se establece como mínimo en 5 m²/hab para la figura del Plan General por el artículo 10.1.A.c de la LOUA.

De acuerdo con los criterios anteriores proponemos los siguientes estándares mínimos de referencia:

- Sistema general:
  · Parque urbano: 5 m²/hab.
  · Recinto ferial: 2 m²/hab.

- Sistema local:
  · Plazas, jardines, áreas de juego y recreo: 5 m²/hab.

2.4.3 Diagnóstico pormenorizado de cada dotación

Del análisis de los distintos equipamientos existentes, se deduce que, salvo que se establezca algún objetivo adicional de política municipal, hay muy pocos conceptos dotacionales actualmente inexistentes y que debieran existir por el umbral poblacional del municipio (incluso para su capacidad residencial actual teórica).

Hay que destacar que el diagnóstico que se realiza es un método de trabajo teórico, dada la dispersión de muchos de los estándares entre las fuentes utilizadas y la falta de regulación normativa de la mayor parte de los mismos; debido a la dificultad práctica de su generalización y la conveniencia de que los estándares se ajusten a las necesidades específicas de las características y estructura de la población municipal y a los objetivos de las políticas municipales; por lo que este método de diagnóstico lo único que pretende es informar sobre unos parámetros o estándares de referencia que sirvan para un mejor conocimiento y valoración del nivel de bienestar de la población, para mejor delimitar los objetivos de la redacción del Plan y orientar a los representantes municipales y ciudadanos para la toma de decisión sobre el modelo a conseguir en una cuestión básica como el nivel de equipamientos y servicios a prestar a la población municipal, y que estos objetivos se enmarquen dentro de posibilidades de viabilidad en términos económicos y de técnica urbanística.

En las tablas de las páginas siguientes se realiza un análisis detallado del conjunto de cada dotación de equipamiento o del sistema de espacios libres, con los siguientes contenidos (con la salvedad del equipo escolar en que se estudian las unidades de cada ciclo en relación a la población actual y potencial):

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
88/248

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 88/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 89/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Columna 1: Se identifica el equipo o sistema.
Columna 2: Indica el total de la superficie de suelo y/o edificada.
Columnas 3 y 4: Se calcula el estándar para la población de partida de 3545 habitantes (columna 3) y para la población potencial de 9.677 habitantes.
Columna 5: Se incluye el estándar normativo o teórico considerado conveniente para las características de Almensilla, deducido en el apartado anterior.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOTACIÓN EFECTIVA		ESTÁNDAR ACTUAL		ESTÁNDAR POTENCIAL		ESTÁNDAR ADECUADO		TIPOLOGÍA	ESTADO	OBSERVACIONES
	Suelo	Edificabilidad	(m2s/hab)	(m^2t/hab)	(m2s/hab)	(m^2t/hab)	(m2s/hab)	(m^2t/hab)			
	(m^2s)	(m^2t)									
Parque Ferial	6.310	--	1,13	--	0,65	--	2,00	--	Parque Ferial	Bueno	Déficit actual y potencial. Como es de uso anual podemos suponer que los espacios libres adyacentes también dan servicio a la población
Parque Municipal calle Concordia	4.489	--	3,49	--	2,02	--	5,00	--	Parque	Aceptable	Es necesario ejecutar aquellos que no están urbanizados. Déficit actual y potencial.
Parque Municipal calle Prado	7.816	--							Parque	Aceptable	
Zona Libre Cementerio	7.240	--							Reserva	Sin urbanizar	
Esp.Libres PP El Prado	4.986	--	14,23	--	8,23	--	5,00	--	Zonas Verdes	Deficiente	Es equipamiento suficiente para los sectores de los planes parciales desarrollados, aunque algo insuficiente en el casco tradicional. Es necesario mejorar las condiciones de aquellos cuyo estado no es el idóneo y terminar la ejecución del resto.
Esp.Libres PP Sector A	28.889	--							Zonas Verdes	Deficiente	
Esp.Libres PP Sector B	24.979	--							Zonas Verdes	Deficiente	
L1 en UA2	372	--							Espacio residual	En ejecución	
L2 en UA2	244	--							Espacio residual	En ejecución	
L3 en UA2	400	--							Espacio residual	En ejecución	
Plaza en UA3	879	--							Zona Libre	En ejecución	
Esp.Libre junto a UA2	432	--							Espacio residual	Sin urbanizar	
Protección Arroyo	18.470	--							Zona Libre	Sin urbanizar	
Plaza Ayuntamiento	652	--	0,53	--	0,30	--	5,00	--	Plaza del Ayuntamiento	Bueno	Déficit actual y potencial. En el casco tradicional debería existir un mayor número de plazas y espacios públicos
Plaza entorno Hacienda Quintas	243	--							Placita	Bueno	
Plaza Concordia	424	--							Placita	Bueno	
Plaza c/ Prado	120	--							Placita	Bueno	
Plaza c/ Nueva	476	--							Placita	Bueno	
Plaza c/ Arboleda	801	--							Placita	Aceptable	
Plaza c/ Geranio	226	--							Placita	Bueno	
TOTAL	**108.448**										

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	DOTACIÓN EFECTIVA		ESTÁNDAR ACTUAL		ESTÁNDAR POTENCIAL		ESTÁNDAR ADECUADO		TIPOLOGÍA	ESTADO	OBSERVACIONES
	Suelo	Edificabilidad	(m2s/hab)	(m^2t/hab)	(m2s/hab)	(m^2t/hab)	(m2s/hab)	(m^2t/hab)			
	(m^2s)	(m^2t)									
Campo de fútbol	9.650	--	1,72	--	1,00	--	2,00	--		En uso	Déficit potencial
PP Sector El Prado	9.192	--	1,64	--	0,95	--	1,00	--	Pabellón cubierto	En construcción	Cuando esté en uso se estará en el límite para el cumplmiento del estándar potencial
Polideportivo	5.282	--	1,36	--	0,79	--	0,40	--		En uso	Es suficiente con las instalaciones existentes
PP Sector A	2.333	--		--		--		--		Sin uso	
TOTAL	**26.457**										

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 89/248

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	DOTACIÓN EFECTIVA		ESTÁNDAR ACTUAL		ESTÁNDAR POTENCIAL		ESTÁNDAR ADECUADO		TIPOLOGÍA	ESTADO	OBSERVACIONES
	Suelo (m^2s)	Edificabilidad (m^2t)	(m2s/hab)	(m^2t/hab)	(m2s/hab)	(m^2t/hab)	(m2s/hab)	(m^2t/hab)			
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO											
Ayuntamiento	171	250	0,031	0,045	0,018	0,026	0,15	0,15		En uso	Déficit actual y potencial
SERVICIOS URBANOS											
Policía/Juzgado	29	50	0,005	0,009	0,003	0,005	0,07	0,07		En uso	Déficit actual y potencial
Almacén municipal	149	149	0,027	0,027	0,015	0,015	--	--		En uso	Suficiente
Cementerio	3.400	--	0,607	--	0,351	--	1,00	--		En uso	Déficit actual y potencial
Biblioteca	655	655	0,117	0,117	0,068	0,068	0,20	0,20		En uso	Déficit actual y potencial
EQUIPAMIENTO SOCIAL											
Eq.Social PP Sector A	1.321	1.500	1,806	0,286	1,045	0,165	0,04	0,04		Solar	Cuando se terminen de ejecutar serán dotación suficiente
Eq.Social PP Sector B	8.788	100								En uso (parcial)	
EQUIPAMIENTO CULTURAL											
Edificio multiusos	570	570	0,102	0,102	0,059	0,059	0,20	0,2		En uso	Déficit actual y potencial
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL											
Afanas	140	250	0,040	0,071	0,023	0,041	0,04	0,04		En uso	En la actualidad es suficiente equipamiento. Déficit potencial.
Cámara Agraria	86	150								En uso	
Guardería PP Sector A	959	959	0,171	0,171	0,099	0,099	0,50	0,25		En uso	Déficit actual y potencial
EQUIPAMIENTO SANITARIO											
Consultorio	246	246	0,161	0,223	0,093	0,129	0,30	0,15		En uso	Déficit actual y potencial
Nuevo Consultorio	658	1.000								En uso	
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO											
Iglesia S. Antonio	358	358	0,118	0,118	0,068	0,068	0,25	0,25		En uso	Déficit actual y potencial
Hermandades	301	301								En uso	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL											
PP El Prado	386	386	0,413	0,413	0,239	0,239	2,00	2,00		En uso	Déficit actual y potencial
PP Sector A	408	408								En uso	
PP Secto B	1.518	1518								En uso	
TOTAL	**20.143**										

CENTROS DOCENTES	DOTACIÓN EFECTIVA		ESTÁNDAR ACTUAL		ESTÁNDAR POTENCIAL		ESTÁNDAR ADECUADO		TIPOLOGÍA	ESTADO	OBSERVACIONES
	Suelo (m^2s)	Edificabilidad (m^2t)	(m2s/hab)	(m^2t/hab)	(m2s/hab)	(m^2t/hab)	(m2s/hab)	(m^2t/hab)			
Centro de formación municipal	1.690	1690	0,302	0,302	0,175	0,175				En uso	Es equipamiento suficiente en la actualidad pero con déficit potencial
Escuela Taller	3.612	3612	0,645	0,645	0,373	0,373				En uso	
Colegio Ntra. Sra. De la Antigua	5.249	5249	0,938	0,938	0,542	0,542				En uso	Déficit Actual. Con la edificación de los nuevos colegios se cumplirían los estándares actuales y potenciales.
Colegio PP Sector A	6.010									Sin edificar	
Colegio PP Sector B	8.820									Sin edificar	
Colegio PP El Prado	1.694									Sin edificar	
TOTAL	**27.075**										

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado
Fecha y hora
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Página Firmado 17/11/2022 12:22:02
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022. 90/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 90/248

2.5 ESTRUCTURA Y FUNCIONALIDAD DE LA RED VIARIA

El núcleo urbano de Almensilla se recorre en sentido transversal, es decir este-oeste, sin registros norte-sur, y sin circunvalaciones que distribuyan las conexiones entre las distintas áreas. Además de la ausencia de malla, cualquier desplazamiento coincide con el nudo de la calle Calvario con el arroyo Cañada Fría; por tanto, desde el Plan se considera de especial importancia el tratamiento del sistema viario, su estructuración y su desarrollo conforme a pautas organizativas del mismo.

El estudio efectuado de la red viaria del pueblo detecta los siguientes tipos de pavimentación:

- Asfalto. En la mayoría de las calles del núcleo y el acceso a la Urbanización Santa Iglesia.
- Solera de hormigón. Sólo en una calle junto a la canalización del arroyo.
- Terrizo. En varias calles del borde urbano y en la mayoría de la Urbanización Santa Iglesia.

2.6 DIAGNÓSTICO SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS

a) Abastecimiento de agua. Para el crecimiento previsto será necesario la construcción de un nuevo depósito regulador que garantice una autonomía de veinticuatro horas y reforzar los anillos principales de abastecimiento mediante la construcción de tramos nuevos y el desdoblamiento de otros. Con ello, además de abastecer los nuevos sectores, se mejorará las condiciones del servicio en el núcleo urbano actual.

b) Saneamiento. El principal condicionante para la ordenación está derivado del trazado de los emisarios generales de Aljarafesa que junto con la topografía determinará el ámbito de funcionalidad de servicio y los suelos más adecuados para los nuevos crecimientos coherentes con dicha posibilidad de servicio por gravedad. Por ello a partir del arroyo Cañada Fría, se ejecutarán nuevos emisarios que recojan los vertidos hasta unirse con el proveniente desde el norte y que bordea al sector F por el este. En este punto, adquieren especial importancia los cruces de la SE-40, condicionados por los pasos rodados establecidos. El Plan resuelve las necesidades en cuanto a instalaciones de Abastecimiento de agua y Saneamiento que los nuevos desarrollos previstos requerirán.

c) Distribución de energía eléctrica y alumbrado. Para las viviendas previstas y especialmente los nuevos parques industriales, se necesitará la construcción al menos de una subestación que garantice la demanda de energía del desarrollo previsto. La ubicación de la misma deberá plantearse cercana a la principal línea de transoprte eléctrico que cruza el término, para grarantizar el abastecimiento de la subestación.

2.7 DIAGNÓSTICO SOBRE EL PATRIMONIO

Según consta en el listado de la base de datos de Patrimonio Arqueológico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se encuentra catalogado un yacimiento árabe, de la edad media (cód. 41/010/0001) en el término municipal, denominado Sietemalos, Alguacilla, Seismalos.

No obstante lo anterior, y como actuación necesaria para la tramitación del presente PGOU, en el año 2005 se llevó a cabo una Intervención Arqueológica Preventiva, consistente en una prospección arqueológica superficial de todo el término municipal de Almensilla. La tramitación de dicha prospección culminó según resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Sevilla, en fecha 11 de mayo de 2006, y el documento determina que no existen yacimientos arqueológicos en el municipio que pudieran ser considerados como tales. No obstante, se constataban indicios de localizaciones sobre las que el Plan habrá de establecer las medidas correctoras de protección oportunas.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
91/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 91/248

I-D. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Se describen y justifican en este apartado de la memoria, las características fundamentales de la propuesta general que establece el Plan, la ordenación del territorio elegida, tanto en lo que se refiere al conjunto del término municipal, con las propuestas de sistemas, infraestructuras y categorías del suelo no urbanizable y a la forma general de la ciudad, detallando las características de la red viaria, los sistemas de transportes, espacios libres y dotaciones y los patrones de distribución de los distintos usos característicos; como los enfoques de carácter más instrumental, definiendo la división básica del territorio y el régimen urbanístico de las diferentes clases y categorías de suelo.

Se incluye también valoración, justificación y coherencia de las determinaciones del PGOU con las que, con carácter vinculante, establecen los planes territoriales, sectoriales y ambientales, sobre el término municipal de Almensilla.

1. PROPUESTA DE MODELO TERRITORIAL E INSERCIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

1.1 DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN

El análisis y diagnóstico realizado sobre la base de la profusa información urbanística elaborada en Almensilla, revela determinadas cuestiones "clave" para el establecimiento del nuevo modelo territorial del municipio. Las determinaciones del planeamiento de rango superior, planes de ordenación del territorio de Andalucía y de la Aglomeración Urbana de Sevilla, las afecciones sectoriales e infraestructurales, la detección de un sistema de comunicaciones desarticulado e incoherentemente dependiente de un solo viario interno al casco urbano, unidos a los objetivos y criterios generales del nuevo PGOU, sustentan las decisiones tomadas para la definición de la base territorial de la Almensilla de los próximos años.

Cuatro son los pilares principales en los que se sustenta el nuevo modelo territorial. En primer lugar, el PGOU recoge el objetivo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de apostar por la ciudad compacta y consolidada, evitando crecimientos desarticulados e incompatibles con este criterio. En este sentido, nos encontramos con un planeamiento general anterior, ejecutado casi en su totalidad, en el que los mayores vacíos corresponden únicamente a un par de sectores no desarrollados y que se incorporarán a la primera fase de programación del nuevo PGOU. Asimismo, se considerará prioritaria la culminación de los trabajos de urbanización del antiguo Sector F (Santa Iglesia), articulando desde el PGOU los mecanismos necesarios para la definitiva consolidación de este ámbito urbano.

Como segundo soporte se propondrá una estructura de comunicaciones que palie las importantes deficiencias detectadas, que incorpore el trazado de la nueva ronda metropolitana SE-40 con su inherente impacto, y que integre las dos carreteras autonómicas que discurren por el término municipal. En este sentido, uno de los aspectos más relevantes analizados y diagnosticados en el municipio, es la excesiva dependencia en términos de movilidad, que tiene la estructura viaria de Almensilla, de la calle Calvario, dado que todos los trayectos este-oeste que se planteen han de transitar obligatoriamente por la misma. Esta circunstancia, es debida a la ruptura en dos que se produce en el núcleo principal por el arroyo Cañada Fría que lo atraviesa en dirección norte-sur, y que genera importantes problemas en el municipio. El PGOU pretende resolverlo mediante el diseño de una red mallada de nuevos sistemas de comunicaciones incorporados a los sectores urbanizables de nueva creación que, mediante la ejecución de nuevos pasos sobre el arroyo, permitirá un mayor número de registros en estos trayectos.

Por otra parte, el trazado de la ronda metropolitana SE-40, cuyos tramos confluentes en Almensilla ya están ejecutados y en eservicio, supone no sólo una barrera artificial insalvable al crecimiento y expansión del núcleo urbano hacia el este, sino la implantación de un nuevo elemento de máxima jerarquía, vertebrador y articulador de la futura estructura de comunicaciones en el término municipal. El modelo se completa con la integración de las carreteras A-8054 y A-8052 que, en la actualidad, atraviesan el municipio. La primera de ellas supone hoy día el acceso principal a Almensilla desde Mairena del Aljarafe y Palomares del Río y coincide con el único nudo de comunicaciones de registro a los núcleos de Almensilla desde la SE-40, previéndose en el POTAUS la ejecución sobre la misma de una plataforma intermodal que, necesariamente, incorpore un carril-bici. Por su parte, la A-8052, que hoy roza tangencialmente el extremo suroeste del núcleo urbano, se consolidará como límite urbano en esta zona, y participará de la estructuración en el ámbito sureste mediante el desarrollo del área de oportunidad empresarial que el POTAUS prevé en el municipio.

El tercer pilar del nuevo modelo territorial es quizá el de mayor impacto en la fisonomía y percepción de la Almensilla de los próximos años, más allá incluso, o quizá unida a ella, de las consecuencias de implantación de la ronda metropolitana SE-40. Se trata de la integración en el planeamiento general de las áreas de oportunidad previstas por el POTAUS en Almensilla, y que responden a una concepción metropolitana del ámbito municipal, respondiendo por tanto a criterios de

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Página: 92/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 92/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02 93/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

generación nuevas áreas de centralidad en el Aljarafe sevillano. Especial trascendencia tiene el área de oportunidad empresarial E5, que el planeamiento territorial prevé entre el arroyo Cañada Fría, el núcleo urbano y el trazado de la SE-40, no sólo por la entidad superficial que representa (superior a la suma de los núcleos residenciales existentes), sino porque, necesariamente, alterará sustancialmente el carácter del municipio de Almensilla en este nuevo contexto metropolitano. Almensilla pasará de ser un pueblo tradicional de la primera corona de Sevilla, con una carga importante de ciudad-dormitorio, a un foco de gran importancia en una zona del Aljarafe deficitaria de impulso industrial y comercial.

El último soporte del modelo, y no por ello menos relevante, es el establecimiento de medidas y actuaciones de consideración como elemento proyectual del medioambiente, desde criterios de respeto y sostenibilidad. En este sentido se plantea la integración de los arroyos existentes tanto para recuperar y conservar los valores ribereños existentes, como para acercar a la población e incluso incorporar a los nuevos suelos urbanizables su uso y disfrute. También se plantea el fortalecimiento y consolidación de la red de vías pecuarias existentes como soporte de la red de comunicaciones rural que permitan el registro a los espacios naturales de valor, las actividades de ocio rurales y el acceso a los nuevos sistemas generales de espacios libres diseñados junto a los arroyos.

A nivel formal, el nuevo modelo de Almensilla se estructura en las tres franjas territoriales norte-sur en que, virtualmente, podemos dividir el municipio.

La franja central es la más relevante y se encuentra limitada al oeste con un primer tramo de la carretera A-8052 y el arroyo Cañada Fría, y al este por el trazado de la ronda metropolitana SE-40. En esta franja se enclava tanto el núcleo histórico residencial principal como los terrenos que el Plan prevé para su crecimiento al norte del mismo. Al sur del núcleo urbano, y hasta el límite del término municipal con Coria del Río, se desarrollará el área de oportunidad empresarial recogido en el POTAUS. Todos estos espacios marcarán la fisionomía y carácter de Almensilla en los próximos años, dotándola de una morfología claramente influenciada por el trazado de la SE-40 y de un carácter industrial y terciario derivado de la función metropolitana establecido por el planeamiento territorial.

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 93/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
94/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

La franja oriental, se destina al espacio residencial constituido por el antiguo Sector F (Santa Iglesia), que en la actualidad está impulsando sus trabajos de consolidación. En esta urbanización, aparentemente desvinculada del núcleo urbano por la ejecución de la SE-40, se pretende potenciar a corto y medio plazo los nexos de unión a través de los tramos de carretera que la unen al núcleo principal con la incorporación en los mismos de carriles-bici, así como a largo plazo, con el aprovechamiento de los distintos pasos sobre la autovía que contiene el proyecto de la ronda metropolitana.

Por último, la franja occidental se exime en su práctica totalidad de los crecimientos y transformaciones urbanísticas del Plan General, potenciando su carácter rural en el contexto de las determinaciones contenidas en el POTAUS para los Espacios Agrarios de Interés.

1.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

Si bien de manera detallada se han establecido los objetivos y criterios generales del Plan en el documento I-A de esta memoria, se relacionan a continuación, de manera estructurada, a fin de ponerlos en relación con los artículos 3 y 9 LOUA. El nuevo PGOU de Almensilla, asume en su integridad el contenido del artículo 3 LOUA transformando los fines específicos de la actividad urbanística allí definidos, en criterios y objetivos del documento que se redacta.

En este contexto, el Plan se elabora sobre las siguientes bases:

a. Consecución de un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos urbanos de Almensilla y de su territorio municipal, en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida.

b. Vinculación de los usos del suelo que el PGOU ordena, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c. Subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.

d. Delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y su utilidad pública.

e. Garantía de disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, con la adecuada dotación y equipamiento urbanos, así como el acceso a una vivienda digna a todos los residentes de Almensilla, evitando la especulación del suelo.

f. Garantía de una justa distribución de beneficios y cargas entres quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

g. Aseguramiento y articulación de la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

h. Integrar el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en la planificación de la actividad urbanística.

Los siguientes apartados desarrollan los criterios y objetivos parciales de cada uno de los ámbitos de planificación enumerados, respondiendo el conjunto de la aplicación de todos ellos a la adecuación y obtención de los siguientes objetivos generales en coherencia con el artículo 9 LOUA:

a. El PGOU opta por un modelo y unas soluciones de ordenación que aseguran:

- Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).

- La correcta integración, funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente, atendiendo a la conservación, cualificación y reequipamiento de los dos núcleos urbanos de Almensilla.

- La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos, residenciales al norte del núcleo urbano principal, e industriales y terciarios en la zona sur, evitando su innecesaria dispersión y completando su ordenación estructural.

- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad y, en particular, los anexos a los cauces de los arroyos, salvo en su discurrir por el suelo ya urbano. También de aquellos que se deban excluir por su previsión en el planeamiento de ordenación del territorio de aplicación, como los de ampliación de la carretera A-8052 para la ejecución de una plataforma multimodal, gran parte de los terrenos considerados Espacios Agrarios de Interés en el POTAUS o los suelos previstos en el mismo como Parque Metropolitano lineal junto al arroyo Riopudio.

b. El PGOU mantiene, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, previendo en las áreas de crecimiento inmediato valores para estos parámetros coherentes con los adyacentes.

c. El documento atiende las demandas existentes de vivienda social, a través de la obligación recogida de la LOUA de previsión del 30% de la edificabilidad de los sectores residenciales con destino a vivienda protegida, incorporando que, además, este porcentaje mínimo habrá de aplicarse también al número de viviendas.

d. El PGOU garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola. Por ejemplo, el Plan prevé superficie para sistema general de espacios libres, no sólo en cumplimiento del estándar

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 94/248

genérico de cinco metros cuadrados por habitantes, sino satisfaciendo el estándar, muy superior a éste, determinado en el documento de Adaptación de las antiguas Normas Subsidiarias a la LOUA.

e. El Plan General procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos existentes y previstos, previendo una nueva red de comunicaciones que permita el registro de los mismos no sólo atravesando el mismo centro del núcleo urbano, sino posibilitando accesos desde el nuevo viario perimetral proyectado. Asimismo, se diseña un sistema de carril-bici perimetral que une los dos núcleos principales y los espacios de crecimiento proyectados. El Plan proyecta la equilibrada distribución de las dotaciones y equipamientos, haciéndola acorde a las necesidades, funcionalidades y calificación de los nuevos espacios urbanizables.

f. El documento propicia la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y transporte, en el sentido ya definido en los apartados precedentes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, especialmente en la relación de los núcleos urbanos de Almensilla con el área metropolitana de Sevilla. Para ello se prevé la ampliación de la carretera de acceso A-8054 para la ejecución de una plataforma intermodal, así como la reserva de unos terrenos junto al nudo de la SE-40 para un intercambiador de transportes.

g. El Plan evita procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad, sobre todo en los crecimientos previstos al norte del núcleo principal, donde se compatibilizan usos terciarios y residenciales. No obstante, la zona sur se destina íntegramente al área de oportunidad empresarial prevista en el POTAUS, lo que no es óbice para que el mismo se plantee desde la perspectiva de la convivencia de distintos usos pormenorizados compatibles, tales como terciario, logístico, industrial, comercial, etc.

1.2.1 Acerca de los usos globales

El plan contempla los usos globales residencial, industrial y terciario para los suelos con desarrollo urbanístico, y el agropecuario para los suelos rústicos, con los siguientes criterios de implantación y localización:

Crecimiento residencial: Las expectativas de crecimiento se han visto alteradas sustancialmente en los últimos años con motivo, no solo de la entrada en vigor del POTA y las limitaciones derivadas de su aplicación, sino por el efecto de "estallido" de la burbuja inmobiliaria causante, entre otros motivos, de la crisis económica de nuestro país en la segunda década del siglo XXI. Esta situación, cuyo reflejo se encuentra en la ausencia generalizada de iniciativa pública o privada para la promoción de nuevas viviendas, así como en el estancamiento del mercado de compra-venta de viviendas nuevas o usadas, hace que la principal medida de estudio de las necesidades reales de vivienda en el ámbito temporal de vigencia del nuevo PGOU se centre en la determinación de una demanda real a partir del diagnóstico poblacional y del resultado de una proyección a medio plazo de crecimiento vegetativo más inmigración acorde a los datos existentes y a la coyuntura actual. No obstante, debe ser considerado el efecto semi-exógeno que constituye la implantación del macro-área empresarial al sur del término municipal que, necesariamente, llevará implícita una necesidad residencial, que el propio POTAUS ha valorado mediante la previsión de un área de oportunidad de mil viviendas adicionales sobre las posibilidades de crecimiento del PGOU.

En materia de vivienda, el Plan establece como criterio la consolidación del núcleo urbano principal existente, así como la culminación de los trabajos de urbanización del Sector F (Santa Iglesia) del planeamiento general anterior. El dimensionado de estos crecimientos se realiza atendiendo a los cálculos de crecimiento propios y a las necesidades metropolitanas establecidas en el POTAUS y que se desglosarán en el apartado 1.3.

Crecimiento industrial y terciario: El área industrial-empresarial previsto en Almensilla por el planeamiento territorial será, precisamente, el principal motor socioeconómico del municipio en los próximos años y su consideración no surge fundamentalmente, aunque parcialmente también, de la necesidad de abastecimiento interno de este tipo de suelo sino de su inserción en el POTAUS. En este sentido, es el propio plan de ordenación del territorio de ámbito subregional, el que determina una necesidad de índole metropolitano, dada la importante transformación de las condiciones de accesibilidad del municipio con la ejecución de la SE-40. El documento prevé una importante superficie especializada en actividades empresariales y de servicios, que debe suponer una mejora sustancial en la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta zona de la Aglomeración Urbana de Sevilla, y que contribuirá a elevar la competitividad de los municipios de su entorno.

Este espacio, desarrollado a través de planeamiento parcial, huirá de la especialización y apostará por la diversidad de usos dentro de unos parámetros de coherencia con los fines y objetivos establecidos en el POTAUS, y que se sintetizan en la consideración del área de oportunidad como de carácter empresarial y de servicios, entendiéndose que caben en este concepto usos industriales intensivos, extensivos, usos terciarios o comerciales, zonas de oficina, espacios logísticos, etc.

El Plan contempla también usos terciarios en un antiguo sector industrial no desarrollado junto al cementerio municipal, así como en un ámbito de crecimiento al norte del núcleo principal y paralelo al trazado de la SE-40, aprovechando el efecto "escaparate" de estos espacios. Ambos enclaves se estiman adecuados para la diversificación de este uso en el territorio municipal.

1.2.2 Acerca de las dotaciones

El establecimiento de las dotaciones de un Plan General es uno de los instrumentos primordiales para alcanzar la mayor parte de los objetivos del mismo, especialmente los relacionados con la obtención de los mayores estándares de calidad de vida, en relación con la caracterización del municipio.

El Plan parte de un análisis de la realidad preexistente, donde se detectan déficits en los sistemas generales de espacios libres existentes, más que por su cuantificación, por el grado de ejecución de los terrenos reservados para los mismos. En este sentido el PGOU actúa sobre espacios libres existentes que, por su carácter residual, no se han incorporado de hecho a la realidad urbana de Almensilla y, en determinados casos (trasera de campo de fútbol), se han convertido en meras escombreras.

Por otra parte, el Plan interviene en la generación de nuevos sistemas generales de espacios libres con una idea principal muy concisa, como es el aprovechamiento e incorporación a la ciudad de las potencialidades derivadas del discurrir de un arroyo por el centro del casco urbano.

Esta circunstancia, unida a la obligación de calificar los terrenos anexos al arroyo que el estudio de Inundabilidad determine como inundables como zonas verdes o espacios libres, han motivado la creación de una sucesión de sistemas generales de espacios libres que recorren el término municipal de norte a sur y que integran al arroyo no sólo en el casco urbano existente sino que lo convierten en vertebrador de los nuevos crecimientos al norte y al sur del mismo.

Similar carácter se pretende dar a la ribera del arroyo Riopudio que pertenece a Almensilla, si bien esta decisión viene derivada de la previsión de un parque metropolitano lineal paralelo al mismo previsto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, y a día de hoy ya ejecutado.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Estado Fecha y hora 95/248 Firmado 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 95/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
96/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

En cuanto a los equipamientos, también se detectan una serie de terrenos insertos en sectores de planeamiento ya desarrollados, no edificados en la actualidad, y que podrían albergar en un futuro muchos de los usos equipamentales que en las memorias de información y diagnóstico se han considerado como deficitarios actuales o potenciales.

Especial mención se hace de la necesidad de localización de un espacio para un nuevo Ayuntamiento, acorde a la entidad superficial necesaria para la nueva Almensilla proyectada. Para esto se prevé un espacio cercano al Ayuntamiento actual, que responde a los requisitos de accesibilidad, centralidad y funcionalidad indispensables para este equipamiento.

1.2.3 Acerca de la intervención en el mercado de la vivienda

Fundamentalmente, el PGOU interviene en el mercado de la vivienda aprovechando la obligación legal de destino del treinta por ciento de la edificabilidad residencial en todas las áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial a vivienda protegida. El Plan obliga, asimismo, a que al menos el treinta por ciento del número máximo de viviendas previstas en esas áreas o sectores sea destinado igualmente a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Además, en los sectores pertenecientes al área de oportunidad residencial previsto en el POTAUS (R5), se respetará la obligación de que al menos el 60% del número de viviendas esté sujeta a algún régimen de protección pública.

1.2.4 Acerca del sistema de transportes y las comunicaciones

Varios son los criterios de actuación en el ámbito del sistema de transportes y las comunicaciones, todos ellos encaminados a la consecución de los objetivos y criterios generales establecidos en el presente capítulo en concordancia con el artículo 9 LOUA.

En primer lugar, la adecuación a los planes territoriales aplicables y proyectos de ámbito territorial ya aprobados, obligó desde el principio de la tramitación del PGOU a la reserva en el término municipal de terrenos para la ejecución de la ronda metropolitana SE-40, contando explícitamente con un nudo de acceso en la confluencia de su trazado con el de la carretera A-8054. El Plan no sólo previó los terrenos por donde discurría la misma según los proyectos aprobados y actualmente ya ejecutados y en servicio, sino que articuló los usos y crecimientos del PGOU teniendo en cuenta esta infraestructura de comunicaciones de carácter metropolitano, aprovechando su nudo de acceso, y compactando los crecimientos en torno a las comunicaciones que de éste se derivan.

En segundo lugar, el Plan debe asumir el trazado de las carreteras autonómicas que actualmente discurren por el municipio (A-8052 y A-8054), si bien debe adaptar sus características y funcionalidades dado el nuevo rango que asumen tanto por la existencia de la SE-40, como por su conversión en travesía en determinados tramos (área de oportunidad empresarial) o en semi-travesía (límite suroeste del núcleo principal). Asimismo, y derivado de la planificación territorial, sobre la A-8054 se preverá la ejecución de una plataforma intermodal, y en las cercanías del nudo de la ronda metropolitana se reservará suelo para un intercambiador de transportes.

Junto a estas infraestructuras de comunicaciones territoriales que marcan una estructura primaria bien definida, el Plan diseñará una red de sistemas generales viarios y viarios principales vinculantes que estructuren los nuevos crecimientos y que palien los defectos de movilidad detectados en el núcleo principal, esto es, la dependencia exclusiva de la c/ Calvario para los tránsitos este-oeste y la ausencia derivada de ésta, de accesibilidad perimetral a los distintos usos lucrativos y equipamentales existentes en el núcleo principal.

Completan los criterios y objetivos en cuanto a la red de comunicaciones y transportes, la previsión y diseño de un sistema local de carril-bici coherente con la planificación autónomica en materia de movilidad, y compatible con el acceso previsto en el POTAUS a través de la plataforma multimodal sobre la A-8054, que permita un registro íntegro, no sólo del perímetro del casco urbano principal, sino que permita su conexión con el antiguo sector F (Santa Iglesia) y el acceso a los principales equipamientos del área de oportunidad empresarial.

1.2.5 Acerca de las protecciones

Si bien no existen, a priori, numerosos elementos del Patrimonio Histórico (Iglesia parroquial, cementerio y algunas haciendas históricas) o de la planificación ambiental (no existen espacios protegidos en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla en el municipio), sí habrán de establecerse las condiciones necesarias para la protección de los existentes, así como las de implantación de los nuevos espacios ambientales que prevé tanto la planificación territorial como el propio planeamiento general a través de sus determinaciones.

En este sentido, el POTAUS recoge la ejecución de un Parque Metropolitano lineal paralelo al cauce del Arroyo Riopudio (ya ejecutado y en servicio), por lo que el PGOU la asume y determina la clasificación y calificación oportunas para su correcta integración. Asimismo, el propio Plan General se fija el objetivo de protección ambiental del arroyo Cañada Fría en su discurrir por el casco urbano y las áreas urbanizables de crecimiento, por lo que las distintas determinaciones urbanísticas que conforman el Plan van encaminadas a alcanzar el objetivo de integración medioambiental del arroyo en un sistema general de espacios libres a lo largo de su cauce.

Por último, el Plan establece la clasificación y categoría oportunas de los terrenos agrícolas situados en la zona este del municipio y al norte del núcleo urbano, a fin de preservar sus condiciones en el marco de su previsión como Espacios Agrarios de Interés por el POTAUS.

1.2.6 Acerca de la gestión del Plan

Los instrumentos principales para diseñar la gestión del Plan General son el establecimiento de áreas de reparto en suelo urbano y urbanizable, la programación de ejecución de las distintas actuaciones previstas tanto en el desarrollo de sectores como en la ejecución de sistemas generales, así como la definición de los sistemas de actuación aplicables en cada caso de los legalmente establecidos.

En este sentido el Plan apostará por la integración de todos estos instrumentos, así como por la definición de los siguientes criterios a la hora de tomar decisiones al respecto:

- En primer lugar, el PGOU tratará de establecer las condiciones de gestión y desarrollo y dotar de un grado de inmediatez mayor, a aquellos terrenos no desarrollados del planeamiento anterior y que supongan espacios vacíos en la trama del núcleo urbano principal. Se pretende así completar morfológicamente la ciudad consolidada apostando por su colmatación con carácter previo a su expansión. En este punto se dota de una clasificación y categorización específica al sector F (Santa Iglesia) proveniente del planeamiento general anterior, ya que se trata de un sector que surgió para resolver una parcelación irregular y que, a lo largo de los años, ha ido cumpliendo todos los requisitos legales y urbanísticos para su regularización, hasta el punto de que, en la actualidad, se están llevando a cabo los trabajos de urbanización de la misma.

- A esta primera fase el Plan incorpora aquellos sectores que se estimen necesarios para completar las necesidades de vivienda derivadas del estudio poblacional realizado, así como las actuaciones de usos terciarios que palien, en primer término, los déficits de diversidad funcional detectados en el municipio.
- Por otra parte, el Plan localiza a continuación los terrenos destinados a cumplir las expectativas generadas en el Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en lo que a áreas de oportunidad se refiere.

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 96/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 97/248
Estado: Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Por tanto, el Plan determina, bajo los criterios de aquél, la ubicación de las cerca de 250 has. que el POTAUS prevé como área de oportunidad empresarial al sur del núcleo urbano principal, así como el área de oportunidad residencial de aproximadamente 1000 nuevas viviendas, que estima conveniente situar al norte del mismo como necesidades metropolitanas derivadas de la potente implantación empresarial prevista.

1.3 ADECUACIÓN A LOS PLANES TERRITORIALES VIGENTES

Los documentos de planificación territorial vigentes y de directa aplicación al municipio de Almensilla son el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. La incidencia de ambos textos sobre el presente planeamiento general se ha analizado ampliamente en el apartado 5 del documento I-B de la Memoria correspondiente a la Información Urbanística y Ambiental. A continuación, y de manera estructurada se justificará la adecuada integración en el PGOU de la ordenación dispuesta en ambos planes territoriales, así como el cumplimiento de las distintas determinaciones de los mismos sobre el planeamiento general de Almensilla.

1.3.1 Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

Almensilla en el Modelo Territorial de Andalucía

En el Modelo Territorial de Andalucía definido por el POTA, Almensilla se posiciona dentro del sistema Polinuclear de Centros Regionales, insertándose en la corona metropolitana del área urbana de Sevilla, en su vertiente oeste junto a otros muchos municipios pertenecientes al Aljarafe sevillano. Dentro de este sistema polinuclear, el POTA establece unos ejes de articulación regional, viéndose Almensilla principalmente afectado por su conexión con el centro Regional Huelva.

Con respecto a la jerarquía del sistema de ciudades, clasificadas según tamaño demográfico, diversidad y dinámica de su base económica y peso funcional, Almensilla se clasifica como Asentamiento de Cabecera Municipal. El Plan establece como directriz una cuantificación de dotaciones de equipamientos y servicios, considerando al municipio como integrante del Centro Regional Sevilla, por lo que el cumplimiento efectivo de esta ha de enmarcarse en el desarrollo y cumplimiento del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

En lo que se refiere a los Dominios Territorial definidos en el POTA, el municipio queda englobado en la Unidad Territorial denominada "Centro Regional de Sevilla", situada plenamente en el Dominio Territorial del Valle del Guadalquivir.

El nuevo PGOU y la coherencia con el modelo de ciudad establecido en el POTA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía recoge una serie de criterios para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad por él establecido. Dado que Almensilla está incluida en un plan de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, habrán de enmarcarse también los criterios siguientes a las determinaciones y contenidos del mismo.

a. Dimensión de crecimiento propuesto

La Norma 45.4.a) del POTA establecía que, con carácter general, no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Sin embargo, dicha Norma ha sido derogada por la Disposición Derogatoria Única de la LISTA, por lo que los crecimientos residenciales no están limitados a nivel territorial por un parámetro objetivo específico, si bien han de fundamentarse en la previsibilidad de crecimientos suficientemente justificados en virtud del artículo 47.b LOUA, o a las fundamentadas necesidades de crecimiento según recoge el artículo 37 LISTA.

La justificación de las necesidades o previsiones residenciales previstas se han desarrollado ampliamente en el apartado 2.1 del Diagnóstico, con las siguientes conclusiones:

- Crecimiento endógeno: 922 viviendas
- Área de oportunidad residencial: 1.000 viviendas
- Sector F: 177 viviendas

TOTAL 2.099 viviendas

El Plan contempla los siguientes límites de número de viviendas por área de reparto, mientras que en el Sector F se considerarán únicamente las 177 parcelas que proceden de parcelaciones cuyo objeto es poner en el mercado nuevas parcelas residenciales:

- Área de Reparto 1: 875 viviendas
- Área de Reparto 2: 981 viviendas
- Sector F: 177 viviendas

TOTAL 2.033 viviendas

El número total de viviendas permitidas por el Plan es ligeramente inferior a las previsiones y necesidades, justificándose de esta manera la adecuación de la dimensión de los crecimientos propuestos a nivel residencial.

b. Grado de ejecución del planeamiento anterior

A este respecto, el nuevo PGOU se encuentra con las siguientes áreas y sectores del planeamiento vigente anterior, que se incorporan con diferentes criterios, pero priorizando siempre la culminación de sus desarrollos y la intervención sobre la ciudad consolidada, frente a los nuevos crecimientos.

Áreas UA 1-5 y PERI-HSA: Se trata de áreas definida en el planeamiento general vigente junto a la Hacienda de San Antonio, y que el nuevo PGOU unifica e incorpora al antiguo suelo urbanizable Sector E (SUZo-1 del nuevo PGOU), para facilitar su desarrollo en términos urbanísticos y de gestión.

Sector E: Es el único suelo urbanizable residencial previsto en el planeamiento anterior que no se ha desarrollado. El Plan prioriza su ejecución definiendo el sector urbanizable ordenado SUZo-1, por tratarse de un espacio vital en la morfología del núcleo urbano de Almensilla, portador incluso, de importantes sistemas generales. Se incluye como elemento de colmatación de la ciudad consolidada y se incorpora a la primera fase de desarrollo del Plan General.

Sector I: Es el otro sector urbanizable no desarrollado del PGOU vigente, si bien se tramitó y aprobó un Plan Parcial industrial que, a posteriori no se ha ejecutado. El Plan define el sector SUZs-2 con un nuevo uso global terciario, y lo incorpora a la primera fase de desarrollo del PGOU.

Sector F: Se trata de un caso muy especial, y como tal ha de ser tratado en el Plan General. Las Normas Subsidiarias del 93 ya contemplaban este suelo como urbanizable a fin de resolver la situación irregular que suponía la implantación de esta parcelación urbanística en el municipio de Almensilla. Con el transcurso de los años, se han ido cumpliendo etapas en la transformación urbanística y legal de los terrenos que, desde un

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 97/248

principio, ha tenido un alto grado de consolidación, no sólo por los usos residenciales implantados, sino por la existencia parcial de infraestructuras básicas. En este sentido, los promotores de la actuación, junto al Excmo. Ayuntamiento de Almensilla, ya han cumplido los deberes legales de cesión y equidistribución a través de la aprobación del pertinente proyecto de reparcelación, quedando únicamente por culminar los trabajos de urbanización (actualmente en ejecución), para poder considerar a los terrenos como urbanos consolidados. En tanto en cuanto no se culminen las obras de urbanización, el antiguo sector F (SUnct-1 del nuevo PGOU) conservará la clasificación de Suelo Urbanizable en la categoría de Ordenado, y con Planeamiento Incorporado, al efecto de permitir la culminación de su transformación en los términos recogidos en su Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

c. El modelo de asentamiento

El nuevo PGOU no altera el modelo de asentamiento preestablecido en Almensilla, principalmente, a través de su núcleo principal y el ámbito de la parcelación urbanística del Sector F. Los crecimientos terciarios y residenciales previstos se disponen en la zona norte del núcleo de Almensilla, a continuación de los usos consolidados existentes, evitándose así desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos existentes. La posibilidad futura de colmatación del espacio entre el Sector F y la SE-40 a través de su sectorización, no supondrá alteración del modelo de asentamiento, dado que la infraestructura metropolitana seguirá ejerciendo de barrera anti-conurbación con el área de oportunidad empresarial. No obstante, en ese futuro a largo plazo, sí se pondrán en valor los tres pasos existentes sobre dicha autovía, a fin de alcanzar otros valores recogidos en el planeamiento territorial, tales como la ciudad funcional, la diversificación de usos o la generación de proximidad y mejora de las condiciones de movilidad entre distintos usos y en el acceso a las dotaciones.

La única incorporación al modelo de asentamiento histórico es la implantación del área de oportunidad empresarial, que se realiza con los criterios de integración en la estructura principal subyacente, así como en la posibilidad de acceso a la misma a través del nudo de la ronda SE-40, sin interferir en las tramas viarias interiores al núcleo urbano.

d. Dotaciones y equipamientos

El PGOU realiza un reparto compensado de las dotaciones y equipamientos de toda índole con carácter de sistemas generales, mediante la adscripción o inclusión de los mismos en los distintos sectores de desarrollo, así como de los sistemas locales mediante el cumplimiento de las cesiones obligatorias en sus correspondientes reparcelaciones. Este sistema implantado, garantiza un desarrollo urbanístico eficiente que permite adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos, los sistemas generales de espacios libre y el transporte público.

Por otra parte, la división en áreas de reparto y los distintos condicionantes establecidos en el POTAUS para la implantación de las áreas de oportunidad metropolitanas definidas en Almensilla, también posibilitan un crecimiento ordenado y coherente en el tiempo de los distintos suelos urbanizables que el Plan clasifica.

El Plan prevé, en cumplimiento de las determinaciones de los planes territoriales, un Sistema General de Equipamientos genérico en previsión de equipamientos supramunicipales (POTA), y terrenos específicos para un intercambiador de transportes (POTAUS)

e. Infraestructuras generales

El Plan, inicialmente, realiza un diseño de las distintas infraestructuras generales, a fin de garantizar la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido. Este criterio conllevará un obligado consenso con las distintas empresas gestoras de estas infraestructuras, pudiendo realizarse a través de la suscripción de convenios con la Administración o, en su caso, novación de los existentes, a fin de formalizar dichas garantías.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Página: 98/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 98/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado: 99/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Asunción de las directrices del POTA para la orientación y control de los procesos de urbanización y calidad urbana

El nuevo PGOU de Almensilla ha tomado en consideración las directrices contenidas en la sección cuarta del capítulo primero del POTA en los diseños proyectados, los modelos de ordenación generados y las determinaciones establecidas. Los objetivos contenidos en estas directrices se concretan en la mejora de la calidad de vida urbana y del espacio urbanizado, el incremento de las condiciones de competitividad y desarrollo de los recursos propios, el favorecimiento de la cohesión social, el establecimiento de medidas para la contribución del sistema urbano a la sostenibilidad global y la mejora de la calidad ambiental urbana.

1.3.2 Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla es el instrumento que permitirá el desarrollo territorial de la Sevilla metropolitana, mediante una ordenación que racionalice las estructuras y las interrelaciones, que mejore la calidad de vida de la población de la aglomeración, que favorezca el desenvolvimiento de las actividades productivas y el respeto por los recursos naturales y los valores patrimoniales y paisajísticos.

Desde su integración en el sector del Aljarafe de la primera corona metropolitana del Centro Regional "Sevilla", Almensilla participará de los objetivos y criterios del POTAUS a nivel metropolitano, adaptando las determinaciones de su Plan General, a las necesidades territoriales de un ámbito mucho mayor.

En este sentido, varios son los prismas desde los que se puede analizar la adecuación del PGOU a las determinaciones del POTAUS, que van desde la consideración, inclusión y desarrollo de las áreas de oportunidad en éste definidas hasta las consideración y reserva de espacios para las distintas redes de uso público, espacios naturales o sistema de comunicaciones metropolitanos proyectadas en el POTAUS

a. ÁREA DE OPORTUNIDAD E5 (empresarial)

El POTAUS justifica la previsión del área de oportunidad empresarial E5 "Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur", en que el ámbito en que se localiza va a experimentar una importante transformación de sus condiciones de accesibilidad, como consecuencia de la ejecución de la ronda metropolitana SE-40. Entiende el planificador territorial que la ubicación en ella de una superficie especializada en actividades empresariales y de servicios supondrá una mejora

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur
MUNICIPIO	Almensilla
SUPERFICIE	246 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1993. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Empresarial

JUSTIFICACIÓN

El ámbito donde se localiza el Área va a experimentar una importante transformación de sus condiciones de accesibilidad, como consecuencia de la ejecución de la SE-40. La ubicación en ella de una superficie especializada en actividades empresariales y de servicios supondrá una mejora sustancial de la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta parte de la Aglomeración Urbana y podrá contribuir a elevar la competitividad de los municipios de su entorno.

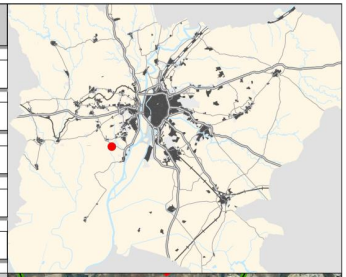
CRITERIOS DE ACTUACIÓN

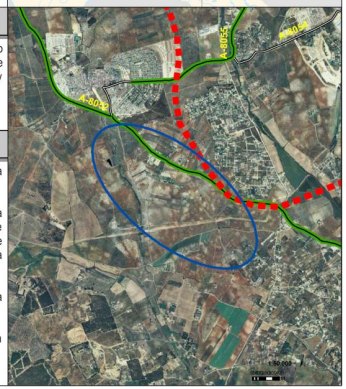
- El desarrollo del área de oportunidad quedará condicionada a la previa ejecución del tramo de la SE-40 que garantice la accesibilidad de los terrenos desde otras vías metropolitanas de gran capacidad.

- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya (A-8052), aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. En todo caso deberá garantizarse la accesibilidad en transporte público a los nuevos usos planteados que evite la congestión de la infraestructura viaria.

- El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.

- El planeamiento urbanístico deberá garantizar la correcta integración en la ordenación de la carretera autonómica A-8052 y un tratamiento adecuado de los espacios colindantes a los identificados por este Plan como espacios agrícolas de interés.





Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 99/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado 100/248
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

sustancial de la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta parte de la Aglomeración Urbana y podrá contribuir a elevar la competitividad de los municipios de su entorno.

La ubicación gráfica del área no deja lugar a la interpretación, y para la definición expresa y concreta del ámbito, facultad que el propio POTAUS asigna al planeamiento urbanístico (artículo 15), se ha optado por el aprovechamiento de los diferentes límites físicos que condicionan la implantación. Al norte, los sectores del área de oportunidad lindarán directamente con el núcleo urbano preexistente, garantizando así la continuidad espacial, si bien el planeamiento de desarrollo habrá de analizar y compatibilizar los distintos usos y localizaciones previstas con los existentes en la ciudad consolidada, minimizando las posibles afecciones a estos últimos. Al oeste, el ámbito tomará como límite natural el cauce del arroyo Cañada Fría, mientras que al este será el límite artificial del trazado de la SE-40 el que se interponga como barrera al crecimiento. Por último, constituirá el límite sur el propio término municipal, condicionando los usos en esta zona a espacios libres y zonas verdes. Estos condicionantes en cuanto a la delimitación física, generan un ámbito superficial de aproximadamente 269 Has., muy próximas a las 246 Has. que orientativamente recoge el POTAUS, y que se complementan con otras 30 Has. de Sistemas Generales que se vinculan directamente al desarrollo del área.

En cuanto a los criterios de actuación, el Plan asume a grandes rasgos los establecidos como directrices en la ficha del POTAUS, especificándose los mismos en la ficha de planeamiento del PGOU.

En concreto, el desarrollo del área de oportunidad estaba condicionado a la ejecución previa del tramo de la ronda SE-40 que incluye el acceso al municipio y a los terrenos afectados, ya efectuada, garantizándose así la accesibilidad desde otras vías metropolitanas de gran capacidad. Todo ello se justifica, además, en el estudio de movilidad acorde al Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla que acompaña al Plan General.

Por otro lado, el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla y el propietario mayoritario de los terrenos suscribieron un convenio de planeamiento en el que plasmaban la voluntad de desarrollo de los terrenos inicialmente a través de una modificación parcial del PGOU vigente que no se pudo culminar. Se prevén en el PGOU dos sectores de suelo urbanizable, uno de menor entidad y anexo al casco urbano, y un segundo de mayor tamaño en el que el Plan Parcial de Ordenación habrá de establecer las unidades de ejecución pertinentes o, en su caso, las fases de urbanización, a fin de que se garantice el crecimiento ordenado del ámbito, y se acredite, en cada momento, la ejecución previa de las infraestructuras necesarias en conexión con la ciudad consolidada.

b. ÁREA DE OPORTUNIDAD R5 (residencial)

Directamente relacionada con el área de oportunidad empresarial, el POTAUS contempla el desarrollo de un área de oportunidad residencial, fundamentada en la detección de una carencia de promociones residenciales con destino a

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R5. Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Almensilla
SUPERFICIE	20 hectáreas
PLANEAMIENTO	NN.SS. 1993. Suelo no urbanizable
TIPO DE ÁREA	Residencial.

JUSTIFICACIÓN

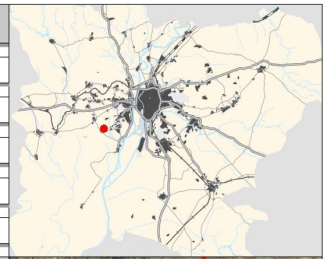
En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, para absorber la potencial demanda asociada a los desarrollos productivos previstos.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El planeamiento general debe delimitar con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1.000 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70 % serán viviendas protegidas.

- El planeamiento municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.

- El desarrollo del Área de oportunidad quedará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del Área de oportunidad del Campus de Actividades y Servicios del Aljarafe Sur (E5).



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 100/248

vivienda protegida, por lo que estima conveniente la identificación de suelos que, además, absorban la potencial demanda asociada a los desarrollos productivos del área de oportunidad empresarial.

El Plan desarrolla esta área de oportunidad mediante la previsión de cuatro sectores residenciales en terrenos situados al norte del núcleo principal, lindando con éste. En todos ellos se recoge la obligatoriedad de prever como mínimo el 60 por ciento de la edificabilidad y el 60 por ciento del número de viviendas, para la ejecución de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El desarrollo del área de oportunidad quedará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad empresarial.

Las reservas de suelo para dotaciones locales en ambas áreas de oportunidad se dimensionarán conforme a los límites superiores de entre los establecidos en el artículo 17,1.2ª LOUA.

c. Red de espacios de uso público

En el contexto del establecimiento de una red interconectada de espacios de uso público para el ocio y el esparcimiento de la población en el área metropolitana de Sevilla, el POTAUS incluye dos espacios que en el PGOU han tenido la siguiente consideración:

- Corredor verde. El POTAUS grafía el proyecto de dos corredores verdes que discurren por el término municipal de norte a sur y que, según la enumeración contenida en el art. 45 de su normativa, corresponde al aprovechamiento y adecuación del Cordel de Villamanrique a Triana, y de la Cañada Real de las Islas junto al arroyo Riopudio. Dado que se trata de vías pecuarias, así catalogadas, el Plan las clasifica como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, suponiendo esta clasificación protección suficiente para compatibilizar la vía pecuaria con su habilitación como corredor verde en los términos que prevé el planeamiento territorial. Se exceptúa de esta clasificación el tramo de corredor verde que discurre por el sector F (Santa Iglesia) del planeamiento general anterior, ya que se produjo su desafectación legal.

- Parque Metropolitano Riopudio. Es un parque de carácter metropolitano propuesto en el POTAUS, y que discurre sobre ambas riberas del Riopudio desde Olivares hasta Coria del Río. El Plan General adecua su clasificación y calificación para su compatibilidad con este parque metropolitano ya ejecutado, en la margen derecha del arroyo Riopudio en la máxima amplitud que las condiciones y preexistencias de la zona le permiten. Es decir, que tendrán esa consideración el espacio intersticial existente entre el propio cauce del arroyo, la vía pecuaria Cañada Real de las Islas y el ámbito de gestión del Sector F (Santa Iglesia) del planeamiento general vigente. El Plan contempla una perfecta integración de este nuevo parque metropolitano con los espacios libres recogidos en dicho sector sobre el antiguo trazado de la citada vía pecuaria.

- Eje fluvial del arroyo Riopudio. El POTAUS señala al Riopudio como uno de los componentes de la red de ejes fluviales de uso público, instando a los organismos competentes a mejorar la calidad de sus aguas y los ecosistemas, redimensionar su cauce, recuperar la vegetación natural, proteger las márgenes de su ocupación y fomentar el uso público, todo ello a través de proyectos y planes específicos. Al ser un eje fluvial de uso público incluido en un ámbito de Parque Metropolitano, los cauces se incorporarán a la ordenación global del conjunto de los terrenos de dicho Parque.

d. Espacios naturales y bienes culturales

El POTAUS no contempla ningún espacio natural protegido ni espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 o con la calificación de Monte Público. Sólo se recoge la pertenencia a las zonas de Protección Ambiental (art. 59 POTAUS), de las vías pecuarias y el dominio público hidráulico existentes en Almensilla. La clasificación de ambos tipos de suelo como no urbanizables de especial protección por legislación específica, con la normativa que los regula, satisface los objetivos y criterios que pretende el plan territorial sobre estas zonas de Protección Ambiental.

En lo referente a las zonas y elementos de Protección Territorial, y al margen de la pertenencia del arroyo Riopudio al "Sistema Hidrológico" definido en el POTAUS, en Almensilla se define una gran parte de su término municipal como "Espacio Agrario de Interés".

Estos espacios se clasifican en el PGOU como suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial, con excepción de los que el Plan incorpora como urbanizable (sectorizado o no) por constituir el crecimiento ordenado, justificado y en contigüidad con el núcleo urbano principal, o por pertenecer a los ámbitos de desarrollo de las áreas de oportunidad previstas en Almensilla por el planeamiento territorial (art. 64 POTAUS).

La citada clasificación, unida a las determinaciones contenidas en la normativa urbanística del PGOU sobre este tipo de suelos, pretende cumplir los objetivos de preservación del valor agrónomo de los suelos y de la integridad de la explotación agraria, el mantenimiento de esta actividad en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, la rentabilización de las infraestructuras hidráulicas, la diversificación de la base económica, el mantenimiento del sistema de asentamientos y la cualificación del paisaje. Todo ello a través de la implantación de determinaciones que eviten procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o degradación como espacios productivos o ambientales.

Por último, el Plan territorial identifica en el término municipal dos edificios de interés territorial; la Hacienda de Majalcófar, edificio en ruinas al pie de la carretera A-8052 en su tramo norte, y la Casa del Castillo, edificio rural al sur del término municipal. Se incluyen ambos elementos en el Catálogo de Edificios y Lugares de Interés Territorial en el medio rural, perteneciente al Catálogo general de Protección del municipio.

e. Sistema de comunicaciones

Varias son las determinaciones contenidas en el POTAUS que tienen afectación directa al Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla:

- Trazado de la ronda metropolitana SE-40, recogida en el Plan territorial como propuesta de red de conexión exterior. El diseño recogido en el PGOU se corresponde con los proyectos aprobados y ya ejecutados. El suelo se clasifica como no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- Reserva de suelo para futura plataforma multimodal sobre el trazado de la carretera A-8054, con incorporación obligatoria de carril-bici. El PGOU define una banda de doce metros a cada lado de la carretera existente, como actuación metropolitana, a fin de permitir la ampliación de la calzada y la ejecución de la citada plataforma.

- Reserva de suelo para la ejecución de un intercambiador de transportes, junto al nudo proyectado de la SE-40. El Plan prevé un sistema general de infraestructuras de unos 12.000 m^2s, en el interior del sector

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 101/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 101/248

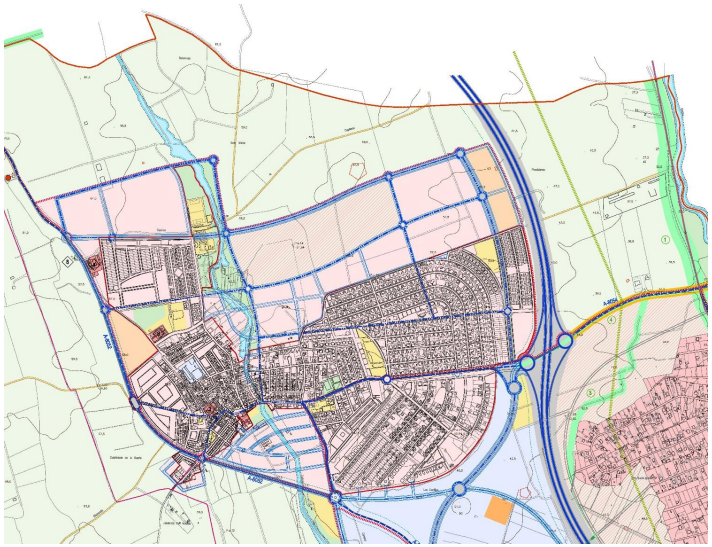
Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 102/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

urbanizable SUZs-12, que es uno de los que desarrolla el área de oportunidad empresarial, en cumplimiento de esta obligación de reserva.

En cuanto a las categorías funcionales de la red viaria, afecta a Almensilla el citado trazado de la ronda metropolitana SE-40 como "red de conexión exterior", así como las carreteras A-8052 y A-8054 como parte de la "red de articulación metropolitana". Sobre la SE-40, el POTAUS establece unas Zonas de Cautela, consistentes en dos bandas laterales a la carretera, de 300 metros de anchura medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima y en un círculo de 500 metros de radio en el entorno de los enlaces, en los que cualquier actuación edificatoria cuya finalidad sea distinta al servicio directo de la carretera, debe aportar el correspondiente Estudio de Tráfico en los términos contenidos en la normativa del POTAUS, y acorde al Plan de Transportes Metropolitano. Dichas zonas de cautela se grafían en los planos de ordenación del PGOU.

f. Infraestructuras generales

El trazado de las infraestructuras generales que recoge la documentación gráfica del PGOU, es coherente con el recogido en el POTAUS, tanto de instalaciones existentes, como proyectadas. La validez y suficiencia de las infraestructuras existentes, así como la necesidad de implementación de las mismas para absorber los crecimientos previstos en el Plan General, serán objeto de análisis y consenso con las distintas compañías gerentes de estos servicios básicos, suscribiendo, en su caso, los convenios o acuerdos de compromisos que en cada momento sean necesarios.



2. LOS SISTEMAS GENERALES

La red de sistemas generales proyectada en el PGOU conforma la malla básica sobre la que se apoyará el desarrollo urbanístico propuesto. Se describen y justifican a continuación todos los elementos de nueva creación que los componen.

2.1 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

2.1.1 Sistema Viario

Se prevén las siguientes actuaciones en la red de comunicaciones de Almensilla que permiten aplicar el modelo territorial elegido, con los criterios y objetivos descritos en apartados anteriores. Las secciones de las nuevas vías se establecen en los planos OC-02 y OC-03 de la documentación gráfica. Con carácter general, los promotores de los distintos sectores en los que se incluyan o adscriban los sistemas generales, habrán de ejecutar los mismos incorporándolos en sus proyectos de urbanización, sin perjuicio de la posibilidad que ostenta la administración de obtener de manera anticipada y ejecutar los sistemas generales con cargo a dichos desarrollos, según los mecanismos legalmente establecidos. En los siguientes cuadros se incluye la superficie de los sistemas con independencia de que no toda ella deba gestionarse su obtención, por constituir ya un dominio público existente que no se va a alterar.

- ***Boulevard norte***. Consiste en una sucesión de actuaciones individuales que permiten, una vez ejecutadas, el registro a las distintas zonas del núcleo urbano principal, desde un viario distribuidor al norte del mismo. El trazado parte del boulevard existente, y previsto a estos efectos, en el sector SR-1 del planeamiento vigente, y culmina en la carretera A-8052 entre la Hacienda de Majalcófar y el depósito regulador de Aljarafesa. El Plan prevé, en un principio, la ejecución parcial de este boulevard a medida que se vayan desarrollando los distintos sectores de la zona norte, ya que no sólo tienen el carácter de sistema general viario del municipio, sino que suponen elementos articuladores y estructurantes de la organización interna de los mismos. El boulevard está formado por los siguientes sistemas generales:

SISTEMA GENERAL VIARIO	SUPERFICIE (m²s)	SECTOR (adscrito/incluido)
SGV-5	**3.947,08**	**SUZs-10**
SGV-6	**5.659,47**	**SUZs-10**
SGV-7	**15.535,27**	**SUZs-3**
SGV-8	**3.512,46**	**SUZs-6**
SGV-9	**7.135,16**	**SUZs-6**
SGV-10	**10.789,11**	**SUZs-7**
SGV-11	**15.783,08**	**SUZs-9**
SGV-12	**6.834,43**	**SUZs-8**
SGV-16	**4.357,87**	**SUZs-3**

- ***Adecuación de la A-8052***. El PGOU contempla la adecuación de la carretera A-8052 al carácter urbano que, necesariamente habrá de tener en desarrollo del mismo. En este sentido, el tramo comprendido entre el acceso a Almensilla desde Bollullos de la Mitación, hasta el nudo existente una vez superado el arroyo Cañada Fría, pasará a tener el carácter de viario principal perimetral del núcleo urbano de Almensilla. El diseño que el Plan prevé es de boulevard de características similares a las del proyectado en la zona norte, con los condicionantes que sean precisos derivados de las preexistencias urbanas colindantes. La carretera, en el resto de su trazado hasta salir del término dirección Coria del Río, mantendrá su sección actual en el ámbito de desarrollo del área de oportunidad empresarial de carácter metropolitano contemplado en Almensilla por el POTAUS. Con carácter general, este viario se irá transformando a medida que se vayan

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 102/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página Firmado
Estado
17/11/2022 12:22:02
Fecha y hora
103/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/verFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

desarrollando los distintos sectores afectados, sin perjuicio de una actuación unitaria que, eventualmente, puedan poner en marcha las administraciones competentes.

SISTEMA GENERAL VIARIO	SUPERFICIE (m²s)	SECTOR (adscrito/incluido)
SGV-1	**10.332,00**	**SUZo-1**
SGV-2	**2.558,59**	**SUZs-10**
SGV-3	**6.084,85**	**SUZs-2**
SGV-4	**9.774,63**	**SUZs-10**

- Arco sur. El PGOU reinterpreta la previsión del planeamiento general anterior correspondiente a la actuación no ejecutada de circunvalación del núcleo urbano principal por el sur, mediante un arco que, por un lado inicia el eje vertebrador del área de oportunidad y, por otro, permite bordear el casco urbano iniciándose en el nudo de acceso de la A-8054, y desembocando en la A-8052 en primera instancia y en la primera rotonda existente en la A-8052 si accedemos desde Coria del Río. Adicionalmente se proyecta en este arco una rotonda intermedia que permitirá un acceso aún más directo a través del viario vinculante proyectado al sur de la barriada de Los Gordales. La ejecución de esta actuación, junto a las anteriores, permitirá el registro perimetral íntegro del núcleo urbano principal de Almensilla. El nuevo Plan simplifica esta actuación conectando esta última rotonda con la segunda del eje estructurante norte-sur del área de oportunidad E5, a fin de no sobrecargar el nudo de la SE-40. Se incluye en esta actuación, la ejecución de una nueva rotonda que distribuya los distintos flujos que se van a producir una vez se ejecute y entre en servicio el nudo proyectado en la SE-40. Este nuevo elemento será capaz de separar e independizar el tráfico endógeno fundamentalmente residencial del núcleo urbano principal de Almensilla, del generado a partir de los usos que se desarrollen en el área de oportunidad empresarial.

SISTEMA GENERAL VIARIO	SUPERFICIE (m²s)	SECTOR (adscrito/incluido)
SGV-14	**31.295,37**	**SUZs-12**

- Área de Oportunidad Empresarial. Viario estructurante. Por último, el Plan prevé un viario de primer rango que, junto a la nueva funcionalidad de la carretera A-8052, van a estructurar el desarrollo del área de oportunidad empresarial. Se constituye como un arco-viario principal norte-sur que será el eje fundamental de distribución del sector, naciendo en el nudo de la SE-40 y conectando en el extremo sureste con la carretera A-8052.

SISTEMA GENERAL VIARIO	SUPERFICIE (m²s)	SECTOR (adscrito/incluido)
SGV-15	**74.629,99**	**SUZs-11**

2.1.2 Sistema Viapecuario

Las vías pecuarias presentes en el término municipal de Almensilla son las siguientes:

a. ***Cañada Real de las Islas*** (75,22 m)
b. ***Cordel de Triana o de Villamanrique*** (37,61 m)
c. ***Vereda de Cañada Fría*** (20,89 m)
d. ***Colada de Palomares*** (10,00 m)

Su consideración en el presente PGOU queda descrita en el apartado 5.2.2 correspondiente a la ordenación del suelo no urbanizable. No obstante, reflejamos aquí los siguientes aspectos relevantes respecto a los sistemas generales de comunicaciones:

- En primer lugar, y conforme a la legislación vigente, el PGOU mantendrá con carácter general el trazado actual de las vías pecuarias que discurren por el término municipal. En este sentido cabe hacer referencia a la modificación de trazado sufrida por la Vereda de Cañada Fría debido a la ejecución de la ronda metropolitana SE-40, contemplando el Plan la situación modificada. Además, el PGOU conserva el trazado de la misma en su discurrir por el nuevo suelo urbanizable SUZs-11 (área de oportunidad empresarial), compatibilizando su función viapecuaria, con un sistema general de espacios libres lineal considerado existente, tal y como permite la legislación vigente.

- La Cañada Real de las Islas a su paso por el antiguo Sector F tuvo un proceso de desafectación parcial de las partes intrusadas de la misma por las parcelaciones del sector. Dado que el proceso se culminó, el PGOU recoge únicamente la parte no desafectada.

- Por último, el trazado de la Colada de Palomares es coincidente con la carretera A-8054 en su tramo Este.

2.2 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Junto al diseño de la nueva red de comunicaciones, éste es el segundo gran soporte sobre el que se sustenta el nuevo modelo territorial de Almensilla. La definición de potentes estrategias en la consideración medioambiental de los distintos espacios proyectados como zonas verdes, se realiza desde el aprovechamiento e integración de los recursos naturales del municipio a la ciudadanía de Almensilla. Las vías pecuarias, los arroyos que discurren por el término y el paisaje, son elementos especialmente considerados en la toma de decisiones.

Se han proyectado las siguientes actuaciones de creación de nuevos sistemas generales de espacios libres, que incrementan notablemente los existentes en la actualidad.

- Parque lineal "Arroyo Cañada Fría". El Plan incorpora los espacios adyacentes al arroyo Cañada Fría, que atraviesa el núcleo urbano principal de Almensilla de norte a sur, como una sucesión de espacios libres destinados a crear un macro parque lineal paralelo al mismo. Se trata de incorporar lo que hoy aparece como una barrera natural para la concepción de una ciudad compacta, como elemento integrador y foco de atracción para las actividades de ocio y disfrute de la población.

El diseño pretende completar los espacios libres del sistema general constituido por el Parque Sagrado Corazón y la zona verde junto al campo de futbol, mediante la generación de dos grandes manzanas, registradas por viario en todo su perímetro, con destino a zonas verdes y equipamientos. Al atravesarse estos espacios por el citado

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 103/248

cauce, el Plan necesariamente clasifica como no urbanizable de especial protección por legislación específica tanto el espacio ocupado por el cauce como sus zonas de servidumbre. Los suelos restantes, así como los determinados como inundables sí pueden tener la clasificación de suelos urbanizables, adscritos o incluidos en sectores de planeamiento, calificándose como viarios donde sea estrictamente necesario o, fundamentalmente, como espacios libres.

Con carácter general, los promotores de los distintos sectores en los que se incluyan o adscriban estos sistemas generales, habrán de ejecutar los mismos incorporándolos en sus proyectos de urbanización, sin perjuicio de la posibilidad que ostenta la administración de obtener de manera anticipada y ejecutar los sistemas generales con cargo a dichos desarrollos, según los mecanismos legalmente establecidos.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE (m2s)	SECTOR (adscrito/incluido)
SGEL-1	**6.172,90**	**SUZs-3**
SGEL-2	**2.877,37**	**SUZs-5**
SGEL-3	**10.411,03**	**SUZs-3**
SGEL-4	**2.268,07**	**SUZs-6**
SGEL-5	**495,87**	**SUZs-6**
SGEL-6	**1.068,45**	**SUZs-5**
SGEL-7	**1.285,40**	**SUZs-5**
SGEL-8	**3.934,35**	**SUZo-1**
SGEL-9	**196.586,15**	**SUZs11**

- Parque metropolitano "Riopudio". El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla contempla un parque de carácter metropolitano sobre ambas riberas del arroyo Riopudio. Esta actuación metropolitana ya se encuentra ejecutada, por lo que el PGOU la recoge como sistema general de espacios libres existente en suelo no urbanizable.

2.2.1 Cumplimiento de los estándares establecidos de espacios libres

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística, en virtud del artículo 10 LOUA, está la de definir los sistemas generales, debiendo preverse, como mínimo, "parques, jardines y espacios libres públicos" en proporción no inferior a entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante. Hasta tanto no exista desarrollo reglamentario, la justificación de su cumplimiento habrá de argumentarse en función de criterios de coherencia y racionalidad, procurando en todo momento que se garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En la actualidad, Almensilla cuenta con los siguientes Sistemas Generales de Espacios Libres:

- El conjunto de espacios libres situados al norte del núcleo urbano, constituidos por el parque Sagrado Corazón, y los terrenos anexos al campo de fútbol, que constituyen superficialmente el mayor espacio de recreo unitario del municipio.

- El sistema general de espacios libres de protección, definido alrededor del cementerio municipal.

- El Parque municipal sito en la calle Calvario, como espacio libre vinculado al viario principal de penetración al casco urbano de Almensilla.

- El sistema general de espacios libres contenido en el sector SR-3.

El documento de "*Adaptación de las Normas Subsidiarias de Almensilla a la LOUA. PGOU*", calculaba un estándar de **10,83 m²s** por habitante, contabilizando los sistemas generales anteriores, así como la futura consecución de los terrenos destinados a la implantación de la feria. Este valor fue ampliado posteriormente con la aprobación de una modificación parcial del PGOU, fijándose en **11,49 m²s** por habitante, al incorporar al sistema el conjunto de espacios libres de carácter lineal situados en el acceso principal de Almensilla a través de la calle Calvario.

En asunción del espíritu del artículo 36 LOUA, estimamos conveniente mantener al menos las proporciones ya adquiridas en el municipio entre el número de habitantes y los equipamientos existentes y, en cualquier caso, superar el límite máximo fijado en el artículo 10 LOUA.

Por tanto, tomaremos como referencia el estándar previamente definido de 11,49 m²s por habitante, y para la justificación de la determinación del nuevo estándar, habrá que tener en cuenta las siguientes matizaciones:

a. Los espacios libres lineales paralelos al arroyo Riopudio, se integran como parte del Parque Metropolitano Riopudio, previsto por el POTAUS y ya ejecutado. El conjunto total de estos suelos no se incluye en el cálculo del nuevo estándar, ya que su carácter de suelos no urbanizables destinados a un equipamiento supramunicipal desvirtuaría notablemente un valor que debe reflejar el nivel de sistemas generales de ámbito municipal respecto a la población presente y futura del municipio.

b. La normativa vigente permite compatibilizar los terrenos correspondientes a las vías pecuarias, con sistemas generales de espacios libres. Dado que tienen una función complementaria distinta de la principal de los sistemas generales de espacios libres vinculados al desarrollo urbanístico, también se excluye su superficie del cálculo del estándar.

c. El cálculo de población se realiza considerando la población prevista al momento de aprobación definitiva del PGOU (6.300) a los que se suman 2.100 habitantes por las 875 nuevas viviendas del área de reparto AR-1, y 2.354 habitantes por el máximo de 983 viviendas que pueden desarrollarse en el área de oportunidad residencial. El total de habitantes a considerar es, pues, de 10.754.

En definitiva, el cálculo del estándar se efectúa considerando los espacios libres existentes con carácter de sistema general, así como los que el Plan prevé en los ámbitos de crecimiento residencial del municipio (norte del núcleo principal)

Sistemas generales de espacios libres existentes	39.744 m²s
Sistemas generales es espacios libres proyectados	225.100 m²s
TOTAL SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES (existentes + proyectados):	264.844 m²s
Población máxima del PGOU:	10.754 hab.
Estándar m²s/hab. en aplicación del PGOU:	**24,63 m²s/hab.**

Al margen de estos sistemas generales de espacios libres, el PGOU prevé otros que no participan del cómputo, pero que incrementan la dotación general con que contará Almensilla de este tipo de suelos:

a. Conjunto de terrenos en suelo no urbanizable, junto al arroyo Riopudio, correspondientes al parque metropolitano lineal proyectado en el POTAUS y ya ejecutado. La superficie de estos terrenos es de 79.320 m²s.

Por tanto, y con independencia de la clasificación de suelo a que pertenezcan, el plan prevé terrenos destinados a sistema general de espacios libres, por un total de 344.164 m²s, lo que supondría una ratio por habitante de 32,00 m²s/hab, si

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 104/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 104/248

bien entendemos que la ratio que realmente determina el nivel de dotación de los espacios residenciales en relación con los habitantes de dichos espacios es el valor determinado con anterioridad de **24,63 m²s / hab**.

2.3 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

En cuanto a los equipamientos, el diagnóstico ha determinado una serie de carencias que han de afrontarse, en primer lugar, desde la utilización efectiva de los terrenos ya obtenidos en los distintos planeamientos de desarrollo del PGOU vigente y que, hasta la fecha, no han sido construidos. No obstante estos espacios, el Plan reserva unos terrenos en suelo urbanizable para la ejecución de un nuevo Ayuntamiento con capacidad acorde a la dimensión efectiva y carácter que el municipio va a alcanzar, unos terrenos junto al nudo de la SE-40 para la implantación de un intercambiador de transportes de rango metropolitano que incluirá aparcamientos disuasorios, un equipamiento que acoja en el futuro la feria municipal, y otro genérico en previsión de implantación de equipamientos de carácter metropolitano, estos tres últimos en los ámbitos de desarrollo del área de oportunidad empresarial.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m²s)	SECTOR (adscrito/incluido)
SGEQ-1	**1.351,91**	**SUZo-1**
SGEQ-2	**14.097,51**	**SUZs-11**
SGEQ-3	**12.401,11**	**SUZs-12**
SGEQ-4	**37.303,72**	**SUZs-11**

2.4 LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, el PGOU debe establecer los esquemas y necesidades de infraestructuras básicas. Los esquemas se desarrollan en los Planos de Ordenación Estructural OE-09, OE-10 y OE-11, mientras que las necesidades generales se evalúan en los apartados siguientes.

2.4.1 Red de Abastecimiento de Agua

Con base en las determinaciones del Plan Hidrológico de cuenca del Guadalquivir (PHC) se fija una previsión de dotación de 250 l/hab y día; si bien de acuerdo con los objetivos y propuestas en cuanto a ahorro de agua en jardinería y mejoras de estanqueidad, se estima que se podría conseguir llegar a la cifra de 220 l/hd que es la previsión del PHC para el umbral poblacional inferior a 10.000 hab.

Las redes se ajustarán al Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua, y en particular a su artículo 25 en lo referente a urbanizaciones y polígonos. En lo no previsto en dicho Decreto, serán aplicables las Normas Particulares de ALJARAFESA como empresa suministradora, y con carácter supletorio, la Orden de 28 de julio de 1974, del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

En el diseño de las nuevas conducciones se considera más adecuado implantar mallas cerradas e interconectadas entre sí y con la red en anillo del municipio. Se sigue el criterio de la compañía Aljarafesa de no considerar la aportación que pueda venir de las redes existentes, por estar estas Infraestructuras cercanas a su máxima capacidad de transporte. Por ello se proyecta un nuevo sistema de conducciones perimetrales alejadas del núcleo urbano actual que engloban los nuevos suelos a urbanizar y que darán servicio a las redes secundarias que parten de ellos conformando mallas cerradas en todos los casos. El proceso de cálculo consiste en la evaluación de los servicios y la población servida para cada una de las conducciones que forman los anillos propuestos, estimando los caudales punta demandados y suponiendo que fueran estos los circulantes, sin considerar los consumos distribuidos a lo largo del recorrido ni las aportaciones de otras conducciones como las ya existentes conectadas a ellas.

Para la cuantificación de nuevas previsiones de caudal y de regulación, el presente Plan General fija el crecimiento residencial en un total de 1.856 nuevas viviendas, mientras que la compañía suministradora tiene contabilizada las necesidades de abastecimiento del antiguo Sector F en otras 424 viviendas. Por tanto, el número máximo de viviendas a contemplar será de 2.280 viviendas. Con el criterio de dotación de 250 l/hab.día, para el parámetro fijado legalmente de 2,40 hab/viv resulta un aumento diario de demanda residencial de 1.368 m3/día.

En el ámbito terciario e industrial y dada la heterogeneidad de sub-usos y tipologías a implantar, se parte de una dotación mínima de 1 l/seg.Ha. que aplicada a los 2.673.491 m2 previstos en el presente Plan General arroja un incremento de demanda diaria de 23.098 m3.

Por tanto, el aumento de las necesidades de abastecimiento del nuevo PGOU respecto a la situación actual se calcula en una demanda diaria de 24.466 m³.

De estos datos extraemos la necesidad de implantación de un nuevo sistema general de infraestructuras con destino a la construcción de un nuevo depósito de aguas que garantice una autonomía en el suministro superior a las 24 horas.

Este nuevo depósito se prevé al norte de Almensilla al pie de la carretera A-8052, y ya en el término municipal de Bollullos de la Mitación, en una cota del terreno aproximada de 100 m. La ubicación definitiva dependerá de los estudios que se realicen en el momento en que esta infraestructura sea necesaria por el grado de desarrollo del PGOU.

Para los consumos descritos, repartidos en la conveniente franja horaria y en función de las zonas a las que abastecen, se han obtenido caudales para los anillos principales que requieren diámetros desde los 250 mm hasta los 500 mm.

Según el informe emitido por Aljarafesa al documento de Aprobación Inicial del PGOU, y en lo referente a la disponibilidad de recursos hídricos, el incremento de demanda de agua previsto por el planeamiento puede ser asumido dentro del sistema de distribución en alta "Aljarafe y su entorno". No obstante, son precisas las siguientes infraestructuras locales, debiendo entenderse que su necesidad está vinculada a la imagen final del planeamiento con todos sus sectores desarrollados y no, necesariamente, en las distintas fases de un desarrollo gradual y razonable de los sectores del PGOU:

- Depósito para conseguir una capacidad de regulación adicional de 20.000 m³, en la cota 100.
- Nueva conducción de 500 mm de diámetro y fundición dúctil, desde el nuevo depósito hasta el nuevo cinturón de circunvalación a ejecutar.
- Conducciones principales de fundición dúctil de distintos diámetros para el abastecimiento de los sectores.

Cabe destacar que, si bien los cálculos proyectan una demanda de 24.466 m³ diarios para la "imagen" completa del Plan General, Aljarafesa estima que el nuevo depósito necesario será de 20.000 m³, asumiendo las capacidades de incremento de carga de las infraestructuras existentes.

Si analizamos la generación de demandas del PGOU, veremos que está fuertemente condicionada por la previsión metropolitana de un área de oportunidad que se concentra en dos sectores industriales al sur del casco urbano. El SUZs-11 es el mayor de ellos con casi 240 Has. industriales y, por sí mismo, genera una demanda de 20.708 m³.

Por consiguiente, podemos concluir, sin perjuicio del estudio puntual en el momento en que se desarrollen los sectores del PGOU, que la necesidad del nuevo depósito deriva de la ejecución del sector SUZs-11, por lo que, a nivel de

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 105/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 105/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 106/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

planificación, esta infraestructura y las actuaciones a ella asociadas, se llevarán a cabo cuando se vaya a desarrollar dicho sector.

El presente PGOU contempla, por tanto, las necesidades de nuevas infraestructuras generales recogidas en el informe de Aljarafesa, tanto en su documentación gráfica como en la cuantificación económica y asignación a los distintos sectores. Mediante la aportación económica de éstos en los costes de sistemas generales, se garantiza la financiación de las dichas infraestructuras, con independencia de que la efectiva realización de las mismas se lleve a cabo en el momento que establezca la compañía suministradora en función de las capacidades de la red cuando se desarrolle cada sector.

Esta operativa permitirá acompasar en el tiempo la ejecución de las infraestructuras generales al desarrollo del PGOU, realizando las mejoras y ampliaciones necesarias para la puesta en servicio de la mayoría de los sectores, y postergando las grandes intervenciones al desarrollo del sector SUZs-11 que aglutina la mayor parte del Área de Oportunidad Empresarial.

En el Plano OE-09 se incluye la propuesta para las nuevas redes generales adecuadas a los desarrollos urbanos previstos. Se trata de anillos básicos de distribución cuya ejecución y costes debe distribuirse entre todos los nuevos desarrollos que generan esta necesidad, conforme a los porcentajes determinados en el presente PGOU y, si fuera procedente, según se recoja en convenio o documento de compromisos que el Ayuntamiento suscriba con Aljarafesa y, en su caso, con los distintos propietarios.

• Programación

La programación específica relativa a la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias se basa en la propia planificación del Plan General, cuyos sectores, según el orden de prioridad, se programan en un primer y un segundo cuatrienios.

Primer cuatrienio: Sectores residenciales SUZo-1, SUZs-4 y SUZs-10, sector terciario SUZs-2, sector terciario-residencial SUZs-8 y sector industrial SUZs-12.

Demanda: 751 viviendas: 450 m3/día
25,0369 Has. (Ind o Ter): 2.163 m3/día
Total: 2.613 m3/día

La demanda del primer cuatrienio supone el **10,68%** de la demanda total generada por el PGOU.

Infraestructuras mínimas estimadas: Ejecución parcial acorde a los sectores incluidos, del cinturón norte y conexión con red de abastecimiento exterior e interior en diámetros ⌀300 y ⌀250, y ejecución del cinturón sur junto al sector de Los Gordales, incluido en el SUZs-12

Estimación económica: 288.360 €

Segundo cuatrienio (fase 1): Sectores residenciales SUZs-3, SUZs-5, SUZs-6 y SUZs-7 y sector terciario-residencial SUZs-9.

Demanda: 1105 viviendas: 663 m3/día
2,6307 Has. (Ind o Ter): 227 m3/día
Total: 890 m3/día

La demanda de la primera fase del segundo cuatrienio supone el **3,63%** de la demanda total generada por el PGOU.

Infraestructuras mínimas estimadas: Ejecución parcial acorde a los sectores incluidos, del cinturón norte y conexión con red de abastecimiento exterior e interior en diámetros ⌀300 y ⌀250.

Estimación económica: 98.010 €

Segundo cuatrienio (fase 2): Sector industrial SUZs-11.

Demanda: 239,6812 Has. (Ind o Ter): 20.708 m3/día

La demanda de la segunda fase del segundo cuatrienio, que se corresponde con el desarrollo principal del Área de Oportunidad Empresarial del POTAUS, supone el **84,64%** de la demanda total generada por el PGOU.

Infraestructuras mínimas estimadas: Ejecución de los cinturones principales del sector definidos como sistemas generales en diámetros ⌀300 y ⌀250, ejecución del nuevo depósito de 20.000 m3, red de llenado y conexión con red principal de abastecimiento al núcleo urbano en ⌀500.

Estimación económica: 10.273.630 €

2.4.2 Red de Saneamiento

Los criterios de diseño del esquema de la red de alcantarillado se ajustarán a las normas particulares de ALJARAFESA, y en lo no previsto en las mismas, a la Orden de 15 de septiembre de 1986 del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Genero/es para tuberías de saneamiento de poblaciones.

Para el diseño de las redes de saneamiento del presente Plan General se han tenido en cuenta las diferentes situaciones y morfologías de los sectores propuestos junto con la topografía y configuración hidrográfica de vital importancia para Almensilla, estudiando posibles puntos conflictivos con el planteamiento de soluciones y alternativas.

La determinación de las diferentes cuencas hidrográficas en el núcleo urbano condiciona la propuesta de las diferentes soluciones descritas a continuación. Cabe destacar previamente que se consideran sólo los colectores generales, englobando en esta denominación a aquellos cuya utilidad trasciende el ámbito en el que discurren, o que por sus características no entrarían en las infraestructuras a desarrollar por una sola zona. Los colectores siempre se diseñan por los viarios o en su defecto por las zonas de dominio público, conduciendo los pluviales hacia los cauces más cercanos.

Se ha procedido al cálculo, para cada cuenca, de los caudales de avenida en un periodo de retorno do 20 años, para homogeneizar el diseño de la red con las características de las redes de Aljarafesa. Con los caudales máximos de avenida y de aguas fecales se ha efectuado un predimensionado de los colectores a disponer en los sectores. Se ha optado por asignar todo el caudal en la cabecera de cada sector para estar del lado de la seguridad, cálculo que deberá ser optimizado por el planeamiento de desarrollo de manera más detallada. Se han considerado tuberías de PVC lisos con sección circular hasta un diámetro de 500 mm, y de hormigón armado a partir de ese valor acorde a los criterios de la compañía recepcionadora. Para los tramos de impulsión a presión se consideran tubos de fundición dúctil.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 106/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 107/248
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

El informe emitido por la compañía suministradora ALJARAFESA al documento de aprobación inicial del PGOU indica que, en lo referente a la capacidad de depuración de la red existente, las aguas residuales de los desarrollos del Plan se entregarán a la red de saneamiento de Almensilla, que en la actualidad está conectada a través de los emisarios E-2.1.1.I., E-2.1.1. y E-2.1. a la EDAR Guadalquivir, en Palomares del Río, la cual dispone con su ampliación, de capacidad suficiente para soportar el incremento de carga contaminante asociado a los desarrollos del PGOU.

No obstante, respecto a las infraestructuras generales del Plan, el informe estima necesario realizar las siguientes actuaciones:

- Proyectar redes separativas para aguas residuales y pluviales siempre que sea técnicamente posible.
- Prever la instalación de un Tanque de Tormentas para los sectores de uso industrial.
- Considerar las necesidades de ampliación de la EBAR y conducción de impulsión existentes.
- Verificar la capacidad del emisario existente para los caudales generados.

Con estos condicionantes, se han considerado inicialmente los sectores residenciales situados al norte del núcleo urbano, en el área de influencia del arroyo Cañada Fría, diseñando redes separativas cuyos colectores de pluviales viertan a dicho cauce. Para ello, se han planteado los colectores 4P, 5P y 6P de aguas pluviales que verterán al Cañada Fría previas las autorizaciones oportunas, y 4F y 6F de aguas residuales que conectarán con la red existente.

El lado nororiental se encauza con el colector 5M de aguas mixtas, dada la imposibilidad de verter a ningún cauce cercano, y que, en dirección este se incorporará a la red existente con carácter previo al cruce de la SE-40 en servicio. Este trazado reduce considerablemente el aporte de aguas de las nuevas zonas urbanizables al arroyo Cañada Fría ya que, de otra forma, las aguas acabarían teniendo que ser bombeadas hasta el punto de unificación antes citado.

Por otro lado, en el área de oportunidad E5 previsto en Almensilla por el POTAUS, la depresión existente en sentido suroeste hace inevitable una solución bombeada que impulse sus vertidos de aguas residuales hasta un punto que, por gravedad y atravesando la nueva SE-40 por el paso subterráneo existente, acabe acometiendo en el EMISARIO 2.1. Las aguas pluviales se conducirán al extremo suroeste para su vertido al arroyo Cañada Fría previas las autorizaciones oportunas y con la ejecución en su tramo final de un tanque de tormentas.

Se completa el Plan General con el antiguo Sector F, situado en la cuenca del Río Pudio y que también por gravedad acaba vertiendo en el mismo emisario, correspondiendo sus infraestructuras al procedimiento de transformación urbanística en ejecución.

De manera similar a lo expuesto en la red de abastecimiento de aguas, las principales necesidades de vertido de aguas residuales y pluviales se producen por la previsión en el Plan del Área de Oportunidad E5. De hecho, el sector SUZs-11 aglutina prácticamente el 80% de estas necesidades. Dada la complejidad de desarrollo de este sector, previsto para el segundo cuatrienio del Plan, será el desarrollo de este sector, en el contexto de su Proyecto de Urbanización y conexión con las redes preexistentes, el que habrá de estudiar si los caudales generados pueden ser asumidos por el emisario o se deben hacer determinadas actuaciones de refuerzo.

Así mismo, será este sector SUZs-11 el que deba prever en su Proyecto de Urbanización el tanque de tormentas para la red de recogida de aguas pluviales.

El presente PGOU contempla, por tanto, las necesidades de nuevas infraestructuras generales recogidas en el informe de Aljarafesa, tanto en su documentación gráfica como en la cuantificación económica y asignación a los distintos sectores. Mediante la aportación económica de éstos en los costes de sistemas generales, se garantiza la financiación de las dichas infraestructuras, con independencia de que la efectiva realización de las mismas se lleve a cabo en el momento que establezca la compañía suministradora en función de las capacidades de la red cuando se desarrolle cada sector.

Esta operativa permitirá acompasar en el tiempo la ejecución de las infraestructuras generales al desarrollo del PGOU, realizando las mejoras y ampliaciones necesarias para la puesta en servicio de la mayoría de los sectores, y postergando las grandes intervenciones al desarrollo del sector SUZs-11 que aglutina la mayor parte del Área de Oportunidad Empresarial.

• Programación

La programación específica relativa a la ejecución de las infraestructuras de saneamiento necesarias se basa en la propia planificación del Plan General, cuyos sectores, según el orden de prioridad, se programan en un primer y un segundo cuatrienios. Además, se tendrán en consideración los porcentajes deducidos en la demanda de abastecimiento de aguas para cada una de las fases.

Primer cuatrienio: Sectores residenciales SUZo-1, SUZs-4 y SUZs-10, sector terciario SUZs-2, sector terciario-residencial SUZs-8 y sector industrial SUZs-12.

La demanda del primer cuatrienio supone el **10,68%** de la demanda total generada por el PGOU.

Infraestructuras mínimas estimadas: Ejecución parcial acorde a los sectores incluidos, de los colectores principales de aguas pluviales y fecales vinculados con los sectores a desarrollar.

Estimación económica: 346.500 €

Segundo cuatrienio (fase 1): Sectores residenciales SUZs-3, SUZs-5, SUZs-6 y SUZs-7 y sector terciario-residencial SUZs-9.

La demanda de la primera fase del segundo cuatrienio supone el **3,63%** de la demanda total generada por el PGOU.

Infraestructuras mínimas estimadas: Ejecución parcial acorde a los sectores incluidos, de los colectores principales de aguas pluviales y fecales vinculados con los sectores a desarrollar.

Estimación económica: 346.500 €

Segundo cuatrienio (fase 2): Sector industrial SUZs-11.

La demanda de la segunda fase del segundo cuatrienio, que se corresponde con el desarrollo principal del Área de Oportunidad Empresarial del POTAUS, supone el **84,64%** de la demanda total generada por el PGOU.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla. Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 107/248

Infraestructuras mínimas estimadas: Ejecución de la nueva estación de bombeo y red de conexión con la existente, arqueta de rotura de carga, tanque de tormentas y actuaciones de mejora en el emisario.

Estimación económica: 4.888.000 €

2.4.3 Red de Energía Eléctrica

El diseño del esquema propuesto de red de distribución de energía eléctrica se incluye en el Plano de Ordenación OE-11. El detalle de dicha infraestructura en instrumentos de desarrollo del PGOU se ajustará a las siguientes normativas:

a) Normativa de carácter general:

-Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, que expresamente en su artículo 5, referido a la coordinación con los planes urbanísticos, establece que la planificación en el nivel de estos instrumentos se realizará "precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes". La instrumentación por el PGOU, se realiza o bien directamente, mediante los esquemas de instalación de todo el suelo urbano ordenado pormenorizadamente, o bien, mediante regulación normativa en las Ordenanzas, en las que se establecen las determinaciones particulares necesarias, de compatibilidad de uso y condiciones de edificación, para que en fase de Proyecto de Urbanización y ejecución, (en coherencia con el mayor nivel de definición y concreción de dichas fases), pueda elegirse entre diversas alternativas de ubicación física de ciertas instalaciones como centros de transformación, cuadros de mando, y similares.

b) Condiciones específicas de las instalaciones:

Las condiciones técnicas de los esquemas de las nuevas infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica y de alumbrado público previstas o en desarrollo del Plan, se concretarán y desarrollarán en la fase de Proyecto de Urbanización, y se ajustarán a las siguientes normativas:

-Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
-Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión.
-Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.
-Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución SLU, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Finalmente, en relación con las normativas aplicables antes citadas, en fase de Planeamiento de desarrollo y Proyecto de Urbanización, habrá que tener en cuenta la especial situación de transformación y liberalización del Sector Eléctrico, derivada de la anterior Ley 40/1994 (sustituida por la Ley 54/1997 y posteriormente la Ley24/2013 y Real Decreto 1955/2000), la clara delimitación entre agentes productores, de transporte y de distribución, que conlleva una frecuente actualización y adecuación de regulaciones técnicas, que pone en crisis anteriores normativas particulares de empresas que actuaban con carácter exclusivo, en beneficio de sistemas más compatibles y abiertos a la competencia y a la intervención de diversas compañías.

El predimensionado de las nuevas necesidades de energía eléctrica del modelo urbano del PGOU, se realiza de acuerdo con los siguientes criterios (ver cuadro):

-Zonas de uso residencial unifamiliar: Se realiza según la referida Instrucción de 14 de octubre de 2004, previéndose un 70% de viviendas con grado de electrificación básica y el resto en grado elevado.

-Zonas de uso industrial o terciario: Se realiza también según la referida Instrucción de 14 de octubre de 2004 que arroja, en función del tamaño previsto de parcelas, una dotación de 50 w/m2.

-Equipamientos:
- •Social, escolar y comercial: Se realiza según la Instrucción MI BT 010, con una previsión de 100 w/m2 edificables previstos.
- •Espacios libres: Se establece una previsión de 1,0 watio/m2.

-Alumbrado público: La previsión de carga se realiza según los criterios de la NTE-IER, con una potencia de 1,5 watios/m2 de vial.

Además, han de entenderse las nuevas necesidades de energía eléctrica con las particularidades de diseño del PGOU que vienen condicionadas por la implantación del Área de Oportunidad Empresarial. En este sentido, la demanda prevista del sector SUZs-11 que desarrolla en mayor medida dicha Área, supone cerca del 80% de las necesidades totales del Plan, por lo que las principales actuaciones en materia de infraestructura eléctrica que hayan de acometerse se condicionarán y asignarán temporalmente al efectivo desarrollo urbanístico del sector.

ESTIMACIÓN DE NUEVA DEMANDA ENERGÉTICA PGOU DE ALMENSILLA POR SECTORES

	Nº Viv	m2c IND/TER	Potencia de cálculo por usos sector (kw)	% Participación	Equipamientos y Alumbrado público (kw)	Potencia de cálculo total (kw)
SUZo-1	331		1.797	2,43%	337	**2.133**
SUZs-2		15.609	624	0,85%	117	**741**
SUZs-3	339		1.840	2,49%	345	**2.185**
SUZs-4	30		163	0,22%	31	**193**
SUZs-5	265		1.438	1,95%	270	**1.708**
SUZs-6	143		776	1,05%	145	**922**
SUZs-7	234		1.270	1,72%	238	**1.508**
SUZs-8	125	12.617	1.183	1,60%	222	**1.405**
SUZs-9	124	12.496	1.173	1,59%	220	**1.393**
SUZs-10	265		1.438	1,95%	270	**1.708**
SUZs-11		1.438.087	57.523	77,89%	10.778	**68.301**
SUZs-12		115.555	4.622	6,26%	866	**5.488**
	1856	**1.594.364**	**73.849**	**100,00%**	**13.836**	

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 108/248
Estado: Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 108/248

ESTIMACIÓN TOTAL DE NUEVA DEMANDA ENERGÉTICA PGOU DE ALMENSILLA			
CONCEPTO		DESGLOSE	KW
DEMANDA POTENCIA:	Nº viviendas	1856	10.074
	m2 Edificabilidad Industrial + terciario (sectores)	1.594.365	63.775
	m2 Edificabilidad Dotaciones escolar + SIPS (sectores)	142.280	11.382
	m2 Viales (alumbrado público) (sectores)	1.013.819	1.521
	m2 Viales (alumbrado público) (sistemas generales)	289.859	435
	m2 Espacio Libres (alumbrado público)	337.939	338
	m2 Espacio Libres (alumbrado público) (sist. generales)	159.476	160

TOTAL NUEVA DEMANDA DE POTENCIA EN C.T.(Kw)	87.685
TOTAL NUEVA DEMANDA DE POTENCIA EN SUBESTACION(Kw)	74.533
PREVISIÓN DE CARGAS NUEVA SUBESTACIÓN (KVA)	87.685

Según el informe de la compañía distribuidora E-Distribución, emitido respecto al documento de Aprobación Inicial del PGOU, se precisan las siguientes infraestructuras para la efectiva implantación de la totalidad de los usos contemplados en el documento:

- Ampliación de la Subestación existente "Aljarafe 66 kV" con dos nuevas posiciones de línea de 66 kV.
- Nueva línea de Alta Tensión 66 kV D/C LA-280 (+75º) o Al1000 desde SE Aljarafe hasta futura nueva Subestación SET Almensilla
- Nueva Subestación SET Almensilla 66/15 kV 2x40+16 MVA con al menos 26 celdas GIS de salida MT.
- 26 líneas MT con conductor LA-110/XLPE-240 mm2 desde barras 15 kV de la nueva Subestación Almensilla hasta los diferentes sectores

El presente PGOU contempla las necesidades de nuevas infraestructuras generales recogidas en el informe tanto en su documentación gráfica como en la cuantificación económica y asignación a los distintos sectores. Mediante la aportación económica de éstos en los costes de sistemas generales, se garantiza la financiación de las dichas infraestructuras, con independencia de que la efectiva realización de las mismas se lleve a cabo en el momento que establezca la compañía distribuidora en función de las capacidades de la red cuando se desarrolle cada sector.

Esta operativa permitirá acompasar en el tiempo la ejecución de las infraestructuras generales al desarrollo del PGOU, realizando las mejoras y ampliaciones necesarias para la puesta en servicio de la mayoría de los sectores, y postergando las grandes intervenciones al desarrollo del sector SUZs-11 que aglutina la mayor parte del Área de Oportunidad Empresarial.

La conexión con las infraestructuras existentes próximas se realiza a las redes de Media Tensión o bien a los centros de transformación, con el criterio de formar un circuito en anillo entre la mayoría de los centros de transformación existentes y el previsto para permitir su doble alimentación.

De la regulación normativa del PGOU, destacamos las previsiones en cuanto a obligatoriedad de soterrar todas las redes que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias, así como las previsiones en cuanto a fomento del ahorro de energía.

2.4.4 Red de Telecomunicaciones

Atendiendo a la legalidad vigente en el ámbito del Plan, se opta por la previsión de canalización subterránea, ubicada mayoritariamente bajo los acerados, como infraestructura de soporte del servicio telefónico básico y de servicios de valor añadido de telecomunicaciones que se puedan prestar por dichas redes.

Los rasgos característicos y orientadores de los requisitos técnicos de estas redes de infraestructuras son los siguientes:

-Principio general de "neutralidad, transparencia y no discriminación".

-Requisito de interconexión de circuitos y permitir la interoperabilidad de prestación de servicios por distintos operadores. A tal efecto los puntos de interconexión de redes deberán cumplir las especificaciones técnicas vigentes o que se pudieran establecer (antes de la fase de Proyecto de Urbanización y ejecución) por la Administración de las Telecomunicaciones, o normas que se publiquen al efecto en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas. En defecto de tales normas, de acuerdo con el artículo 18 del RD 1912/1997, se aplicaran las siguientes en el orden indicado:

-Las de los organismos europeos de normalización reconocidos (ETSI, CEN y CENELEC).
-Las normas o recomendaciones internacionales adoptadas por la UIT, ISO o CEI.
-Las adoptadas por el Organismo Español de Normalización AENOR.

-Las redes de telecomunicaciones por cable deberán cumplir las siguientes prestaciones técnicas mínimas:

•Suministrar a sus usuarios finales como mínimo el servicio de televisión analógica por cable.

•Estar en condiciones de suministrar con el necesario equipamiento, y sin realizar modificaciones substanciales en las redes de infraestructuras, otros servicios de telecomunicación (difusión de televisión digital, video bajo demanda y a la carta, servicios multimedia interactivos y servicios de comunicaciones de datos de carácter bidireccional).

•El diseño de las redes responderá a una concepción modular y flexible que permita su crecimiento, la incorporación de nuevas tecnologías y la adaptación a las necesidades de los usuarios.

2.4.5 Red de distribución de Gas Natural

Por último, mencionaremos el discurrir por el sur del término municipal del gasoducto Huelva-Córdoba, que atraviesa el Área de Oportunidad empresarial en dirección este-oeste y cuyos viales se han trazado acordes a su paso, quedando integrado éste en una de las calles de rango superior. Asimismo, ligeramente más al norte, el Sector AO-E5 se encuentra también atravesado por el oleoducto Huelva-Arahal, quedando integrado de igual forma en el trazado viario del mismo.

Se incluyen en la normativa urbanística las restricciones y afecciones derivadas de ambas redes.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
109/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 109/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 110/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

3.1 CATEGORÍAS

El suelo urbano está integrado por el delimitado en el Plan General vigente (Adaptación de las Normas Subsidiarias de 1993 a la LOUA) más los suelos urbanizables desarrollados de dicho Plan. Dentro del suelo urbano, se pueden distinguir dos categorías, según el artículo 45.2 LOUA: El suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.

a. Suelo urbano consolidado: Así denominamos a aquel que ha sido urbanizado con las condiciones mínimas reseñadas en el artículo 45.2 LOUA. A esta categoría el Plan le provee de alineaciones y rasantes y de una calificación pormenorizada de usos, a través del establecimiento de las Zonas de Ordenanza que recogen los planos de Ordenación Completa del suelo urbano y las Normas Urbanísticas. En esencia, se clasifica como suelo urbano consolidado la inmensa mayoría del casco urbano principal.

b. Suelo urbano no consolidado: Es aquel que no tiene completa la mencionada urbanización, o bien son suelos vacantes situados en enclaves de entorno edificado, o forman parte de áreas homogéneas a las que se les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente de acuerdo con el artículo 45.2.b LOUA. Pueden reciben esta clasificación y categoría, ámbitos en suelo urbano no desarrollados del planeamiento general vigente, otros a los que el Planeamiento confiere un aprovechamiento objetivo muy superior al existente o en los que prevé una importante transformación urbana interna que requiere de planeamiento específico de desarrollo. En el presente PGOU no se contempla ningún ámbito de suelo urbano no consolidado.

En virtud de lo anterior, el presente PGOU clasifica 133,80 hectáreas de suelo urbano, respondiendo todas ellas a la categoría de suelo urbano consolidado.

SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.338.023 m²s
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0 m²s
TOTAL SUELO URBANO	**1.338.023 m²s**

3.2 LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

3.2.1 Usos Globales

El Plano OE-02 del PGOU, que recoge la estructura territorial del municipio, establece como usos globales los siguientes:

- Residencial Densidad Baja
- Residencial Densidad Media
- Terciario
- Industrial

La práctica totalidad del suelo clasificado como Urbano Consolidado, responde al uso global Residencial Densidad Media, por ser éste el destino dominante o mayoritario que el PGOU asigna a los espacios edificables y no edificables en estos suelos. Este uso global es el históricamente implantado en el núcleo principal, respondiendo tanto al casco tradicional como a las actuaciones en sus zonas de extensión, y recogiendo densidades entre las 20 y las 40 viviendas por hectárea.

3.2.2 Zonas de Ordenanza

El Plan establece en suelo Urbano Consolidado la ordenación pormenorizada, a través, entre otras determinaciones, de la definición de unas ordenanzas de edificación que legitimen directamente la actividad de ejecución en los solares, sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

La ordenación pormenorizada del núcleo consolidado de Almensilla, es claramente continuista con la ordenación vigente, con determinados ajustes derivados de indefiniciones o problemas detectados del planeamiento vigente anterior. Con carácter general, se establecen zonas de ordenanzas en el casco histórico, que responden a parámetros de mantenimiento de la ciudad consolidada existente, pero que permitan en determinadas condiciones la modernización de la zona. Por otro lado, en las principales áreas de crecimiento, se busca una cierta homogeneización de las normativas heredadas de planes parciales de desarrollo anteriores, dotando de coherencia y mayor simplicidad a la aplicación de normativas, pero siempre desde el criterio de flexibilización de determinadas normas a fin de permitir mejoras sobre las edificaciones existentes.

Se recoge en el cuadro adjunto, la síntesis de los parámetros básicos de cada una de las zonas de ordenanza, mientras que el título VIII de las Normas Urbanísticas desarrolla la regulación pormenorizada de cada una de ellas. Las condiciones de edificación se completan con la regulación general de usos y edificaciones contenida en los títulos IV y V de las Normas.

	DENOMINACIÓN		PARCELACIÓN		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ORDENANZA	ZONA	SUB-ZONA	SUP.MIN (m²s)	FRENTE (m)	RETRANQUEO A VIAL	RETRANQ. LINDEROS	OCUPACIÓN (%)	EDIFICAB. (m²t/m²s)
MC	MANZANA CERRADA	MCC	90	5,50	0	0	75	s/ param.
		MCE	90	5,50	0	0	75	s/ param.
EH	EDIFICACIÓN EN HILERA	EH	120	6,00	0	0	85	1,50
CJ	CIUDAD JARDÍN	CJ1	700	16,00	3,50	3,50	35	0,40
		CJ2	350	10,00	3,00	3,00	50	0,60
		CJ3	150	7,50	3,00	3,00	75	1,00
PA	PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO	PA	1.000	25,00	3,00	3,00	85	s/ param.
UE	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	UE	1.000	18,00	5,00	3,00	20	0,25
I	INDUSTRIAL	I	500	10,00	0	0	100	1,20
T	TERCIARIO	T	1.000	30,00	0	0	75	2,00

Zona de Ordenanza MC: Manzana Cerrada. Corresponde a la tipología tradicional del núcleo urbano de Almensilla, cuyas características son la coincidencia de la fachada de la edificación con la alineación exterior de la parcela, la colmatación del frente de parcela y la disposición de la edificación adosándose a los inmuebles colindantes. El Plan establece unas condiciones detalladas de segregación y agregación de parcelas tendente a que no se desvirtúe el parcelario tradicional, parámetro básico de la morfología urbana y tipologías edificatorias. Excepcionalmente se prevé la aceptación de tipologías plurifamiliares, a fin de aprovechar grandes espacios vacíos de la trama urbana, con determinadas limitaciones y con la obligada previsión de aparcamientos en su interior. La principal diferencia entre las dos subzonas definidas, MCC y MCE, radica en las condiciones estéticas y la regulación de los cuerpos salientes.

Zona de Ordenanza EH. Edificación en Hilera. Corresponde a tipologías residenciales de crecimiento periférico al casco histórico tradicional, cuyas características comunes son la pertenencia a promociones públicas y privadas de viviendas unifamiliares adosadas, en parcelas generalmente regulares y similares. El Plan realiza una homogeneización de parámetros normativos en torno a valores máximos, de manera que se prevean actuaciones de ampliación y regularización de edificaciones existentes.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 110/248

Zona de Ordenanza CJ. Ciudad Jardín. Responde, en general a procesos de transformación urbanística a través de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores, y que soportan tipologías residenciales de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, en parcelas de mediano a gran tamaño. Conforman un modelo de ciudad de baja densidad, con las características propias de este tipo de ocupación del suelo: jardines y arbolado, cualificación, concentración de comercios y servicios en parcelas concretas, etc. El Plan realiza una homogeneización de parámetros normativos en torno a valores máximos.

Zona de Ordenanza PA. Plurifamiliar en Bloque Abierto. Corresponde a aquellas edificaciones residenciales plurifamiliares ejecutadas en desarrollo del Plan Parcial SR-3 de las Normas Subsidiarias anteriores. El Plan integra las determinaciones y los parámetros urbanísticos contenidos en dicho documento para esta tipología.

Zona de Ordenanza UE. Edificación unifamiliar extensiva. Se aplica a aquellas edificaciones residenciales unifamiliares en parcelas de gran tamaño ejecutadas en desarrollo del Plan Parcial "Sector F" de las Normas Subsidiarias anteriores. Si bien estos terrenos están clasificados por el PGOU como suelo urbanizable ordenado con planificación incorporada, su determinación como zona de ordenanza específica, permitirá su íntegra incorporación al Plan General como suelos urbanos consolidados cuando culminen su urbanización.

Zona de Ordenanza I. Industrial. Corresponde a los ámbitos así grafiados en los planos de ordenación completa del Plan, y para los que éste determina como uso pormenorizado el industrial.

Zona de Ordenanza T. Terciario. Corresponde a los ámbitos así grafiados en los planos de ordenación completa del Plan, y para los que éste determina como uso pormenorizado el terciario.

3.2.3 Actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado

A pesar de su clasificación como suelo urbano consolidado, el Plan prevé una serie de actuaciones asistemáticas para la obtención de suelo necesario en la resolución de determinados problemas o carencias que se han detectado, principalmente de articulación viaria. Su régimen de obtención, cuando su titularidad sea privada, se atendrá a lo dispuesto en el artículo VII.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan. Las actuaciones previstas son las siguientes:

ASV-1: Actuación Simple de Viario, con una superficie aproximada de 2.918 m^2s, situada sobre las instalaciones deportivas existentes en la zona norte del término municipal, entre el campo de fútbol y el parque urbano "Sagrado Corazón". El sector adyacente SR-3, del planeamiento general vigente, ya definía un boulevard de considerables dimensiones, para albergar una futura circunvalación norte del núcleo, a través de sucesivos viarios principales que, en definitiva, unirían los accesos al casco desde las carreteras A-8054 (desde Mairena del Aljarafe y Palomares del Río) y A-8052 (desde Bollullos de la Mitación). Esta necesidad de apertura viaria obliga a prescindir del espacio deportivo existente, si bien se prevé una ampliación dotacional junto al campo de fútbol a fin de permitir la recuperación del equipamiento.

ASV-2: Actuación Simple de Viario, con una superficie aproximada de 648 m^2s, situada en el extremo norte del sector urbanizable del planeamiento general anterior Sector C. Se trata de permeabilizar en mayor medida la implantación del sector en el contexto urbano residencial, mediante la prolongación de uno de sus viarios de borde, hasta la calle Majalcófar.

ASV-3: Importante actuación de apertura de viario, planteada como prolongación de la calle Cercadillo, hoy fondo de saco, hacia las zonas de crecimiento al norte del núcleo principal, y discurriendo en paralelo con el encauzamiento existente del arroyo Cañada Fría. La operación implica la obtención de unos 1.225 m^2s de suelo urbano, perteneciente mayoritariamente a traseras de parcelas de la calle Prado, y supondrá una alternativa complementaria a la calle Constanza. Siempre que las condiciones técnicas lo hagan posible, la actuación incluirá dos pasos sobre el encauzamiento existente, a fin de conectar el nuevo viario con las calles Betis y Doña Juana. La actuación queda condicionada a la ejecución de las medidas correctoras para evitar la inundación del casco urbano, que reduzcan a su vez las zonas de dominio público hidráulico y servidumbre, de manera que se actúe fuera de estos ámbitos.

ASV-4: Consistente en la apertura sobre un solar sin edificar en el extremo norte de la calle Constanza, que supondrá la conexión principal de acceso desde el centro del casco urbano, hacia los crecimientos de la zona norte del núcleo urbano principal. Requiere de la obtención de unos 309 m^2s, que serán fundamentales en la nueva jerarquía viaria propuesta al amparo del nuevo modelo territorial. Su ejecución corresponderá e irá a cargo del desarrollo urbanístico del nuevo sector urbanizable SUZs-5, como prolongación necesaria de uno de sus viales principales.

ASV-5, ASV-6, ASV-7 y ASV-8: Todas las actuaciones, que suman un total aproximado de 1.319 m^2s, responden a la eliminación de los actuales "fondos de saco", existentes en el ámbito del antiguo Sector B de las Normas Subsidiarias de Almensilla, y su conexión con el viario perimetral vinculante al norte del SUZs-12, así como con la travesía de la A-8054.

ASV-9: Responde al estudio global de resolución del nudo de acceso de la nueva SE-40 con el núcleo urbano de Almensilla. La actuación contempla la ejecución de una nueva rotonda en la calle Alocasia, viario principal de acceso al núcleo.

ASV-10: Responde a la mejora de la estructura viaria en la zona norte del antiguo sector SR-1, aprovechando la eliminación de una parcela destinada a depósito de gas, para completar la calle existente. La actuación tiene una superficie aproximada de 733 m^2s.

ASV-11: Contempla la conexión peatonal de 199 m2s de las calles Dos de Mayo y Arboleda.

3.2.4 Zonas homogéneas y media dotacional

El artículo 10.2.B)g) LOUA establece entre las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva, la definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

Para su cálculo se han establecido cuatro zonas homogéneas, correspondientes a espacios urbanos cualitativamente similares procedentes de las distintas fases de crecimiento histórico del núcleo principal. Estas zonas, cuyo ámbito se representa gráficamente en el presente apartado, se corresponden con el centro histórico tradicional y tres zonas distintas de extensión. Se excluye la urbanización extensiva del antiguo Sector F por no haberse culminado su desarrollo. En las zonas se ha dimensionado su capacidad edificable, en virtud del planeamiento general o parcial del que proceden y con soporte en los datos al respecto elaborados en el documento aprobado en 2009 de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Almensilla.

Por último, las dotaciones contempladas corresponden a los sistemas locales de espacios libres y equipamientos que el nuevo PGOU define en el ámbito superficial de cada zona considerada. El siguiente cuadro resume la media dotacional calculada en m^2s por cada 100 m^2t edificable.

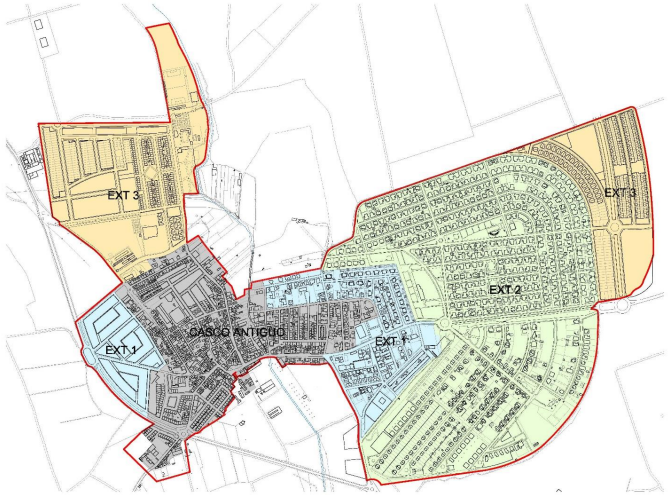
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
111/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 111/248

ZONA	Superficie (m^2s)	Sistemas Locales (m^2s)	Superficie Edificable (m^2c)	MEDIA DOTACIONAL ($m^2s/100m^2c$)
Casco Antiguo	**239.939**	**6.658**	**163.712**	**4,06**
Extensión 1	**178.959**	**10.409**	**59.588**	**17,46**
Extensión 2	**576.875**	**19.681**	**148.670**	**13,23**
Extensión 3	**341.462**	**25.448**	**93.453**	**27,23**



3.2.5 Innovaciones en terrenos con usos públicos existentes

El presente PGOU realiza las siguientes innovaciones en cuanto al desarrollo urbanístico de parcelas de titularidad pública pertenecientes al planeamiento general vigente:

- Parcela terciaria del antiguo sector SR-3. Se trata de una parcela de 8.646 m^2 con destino a uso terciario que, más allá de responder a unas determinadas necesidades, trataba de aprovechar urbanísticamente un espacio que no se podía destinar a uso residencial por encontrarse a menos de 250 m. del actual cementerio. Dado que esta limitación física ya no rige, y que, en estos años, en el contexto del plan general vigente y tras varios intentos de enajenación, no se ha podido desarrollar la parcela, se opta en el nuevo Plan General por su calificación como suelo residencial en vivienda plurifamiliar.

  La normativa de zona limita la edificabilidad de esta parcela a la proveniente del Plan Parcial por lo que, al ser los coeficientes de ponderación del uso terciario y del residencial plurifamiliar idénticos en el presente PGOU, no se produce incremento de aprovechamiento en esta actuación.

4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

4.1 CATEGORÍAS

El Plan General define las siguientes categorías de suelo urbanizable:

a. Suelo urbanizable ordenado. Se incorporan a esta categoría aquellos sectores para los que el Plan establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en orden a su relevancia estructural y prioridad de desarrollo. En este sentido, se ha estimado necesario incluir los terrenos del antiguo Sector E (SUZo-1) en esta categoría de suelo urbanizable, dado su carácter central y articulador del núcleo principal de Almensilla, y la voluntad municipal de que se desarrolle en el menor plazo de tiempo posible.

   Dentro de esta categoría también se incluye al antiguo Sector F, proveniente de las Normas Subsidiarias, por contar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y encontrarse en curso de ejecución las obras de urbanización. Se considerará Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Incorporado con la denominación SUZo-pi-13.

b. Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el PGOU. El Plan adscribe a esta categoría los sectores residenciales y terciarios que conforman el crecimiento inmediato al núcleo urbano principal de Almensilla, tanto en su zona norte, como en la ejecución de los vacíos urbanos que quedaron sin desarrollar del planeamiento general anterior. Asimismo, se establecen dos sectores en suelo urbanizable al sur del núcleo, que aglutinarán el desarrollo urbanístico del área de oportunidad empresarial previsto en el POTAUS

c. Suelo urbanizable no sectorizado, formado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, y en los que el Plan predetermina su incorporación a la transformación urbanística municipal cuando se alcance determinado grado de ejecución de los sectores urbanizables proyectados. El Plan adscribe a esta categoría unos terrenos al norte del núcleo principal que quedarán enmarcados en la estructura general viaria proyectada, así como la colmatación del espacio existente entre la nueva SE-40 y el antiguo Sector F, a fin de formalizar la integración del sector en la trama urbana, a través de los pasos previstos sobre la ronda metropolitana.

4.2 LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

4.2.1 Usos Globales

El PGOU define en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, los usos globales de entre los contemplados en la legislación urbanística andaluza. En este sentido se establecen los usos Residencial, Terciario e Industrial.

Uso global Residencial: El plan prevé suelos urbanizables sectorizados de uso global Residencial para absorber las previsiones de crecimiento poblacional endógenas del municipio, así como las previsiones extraordinarias de carácter metropolitano, que se recogen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS). Como ya se ha hecho referencia en apartados anteriores, existe un techo de crecimiento poblacional propio de las circunstancias propias de Almensilla que generan una necesidad inferior a las 1000 nuevas viviendas. El consumo de estas viviendas se realiza en los sectores urbanizables SUZo-1, SUZs-3, SUZs-4, SUZs-8, SUZs-9 y SUZs-10 (875 viviendas).

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 112/248
Estado: Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 112/248

Por otra parte, el crecimiento suplementario contemplado en el POTAUS supone la previsión de un máximo de 1.000 viviendas, que el Plan distribuye entre los sectores urbanizables SUZs-3, SUZs-5, SUZs-6 y SUZs-7 (983 viviendas) todos ellos ubicados al norte del núcleo urbano principal.

Si bien el Plan determina un único "uso global" residencial, también establece zonas globales en cada sector de planeamiento, distinguiendo entre un uso global residencial desarrollado mayoritariamente con tipologías unifamiliares adosadas (UAD), tipologías unifamiliares aisladas (UAI) o tipologías plurifamiliares (PL), a los solos efectos de poder cuantificar la edificabilidad de cada uno de estos usos y una ponderación adecuada entre las tipologías preponderantes en unos y otros sectores. Así mismo, se determinan también los usos residenciales que habrán de acogerse a algún tipo de protección pública, añadiéndole a los denominadores el carácter –VP.

Uso global Terciario: El PGOU responde a la necesidad endógena y a la oportunidad exógena de este tipo de suelos, a través de la generación de suelo terciario en los sectores urbanizables tanto al norte del núcleo urbano en paralelo con el trazado de la SE-40 (efecto fachada de los sectores SUZs8 y SUZs-9), como en el vacío dejado por el no desarrollo del Sector I del planeamiento anterior, entre el cementerio y la carretera A-8052.

Uso global Industrial: Es el recogido fundamentalmente para el desarrollo e implantación del área de oportunidad empresarial previsto por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en el término municipal de Almensilla. El uso global industrial no impedirá la implantación de otros usos compatibles y complementarios, especialmente terciarios, que permitan la diversidad funcional suficiente para alcanzar el objetivo del POTAUS de generar una gran superficie de actividades empresariales y de servicios.

4.2.2 Descripción de los sectores propuestos

El Plan contempla trece sectores de planeamiento en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, que responden a las distintas necesidades y objetivos ya expuestos en la presente memoria. Se adjunta a continuación una descripción y justificación concisa de cada uno de ellos, acompañada por un cuadro resumen de las determinaciones urbanísticas que se fijan para su desarrollo.

SUZo-1: El ámbito del SUZo-1 se basa en el único suelo urbanizable residencial no desarrollado del planeamiento general anterior, y que constituye el mayor vacío urbano del núcleo principal de Almensilla, por lo que el PGOU lo prioriza temporalmente hasta el punto de incorporar su ordenación pormenorizada. Se integran también los ámbitos no desarrollados en suelo urbano no consolidado PERI-HSA Y UE 1-5, a fin de unificar la gestión y facilitar la obtención de los objetivos marcados en este enclave estratégico. El sector se subdivide en dos al ser atravesado por el arroyo Cañada Fría, dado que su cauce y las áreas adyacentes de servidumbre han de clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Se incluye en el ámbito un sistema general de espacios libres y otro de equipamientos en previsión de la ejecución de un futuro edificio para la ejecución de un Ayuntamiento acorde a la nueva entidad del municipio, enmarcado en la generación de un espacio público a modo de nueva área de centralidad del núcleo urbano, todo ello desde el criterio general de incorporación del arroyo y sus riberas a los espacios urbanos y a la red de zonas verdes.

SUZs-2: Se trata de los terrenos correspondientes a un suelo urbanizable de uso industrial no desarrollado del planeamiento general anterior que, si bien cuenta con plan parcial aprobado desde 1999, éste no se ha ejecutado ni a nivel de gestión ni de obra. El Plan prevé su reconsideración definiendo para la zona un uso global terciario, que dé servicio a la zona occidental del núcleo principal de este uso deficitario.

SUZs-3: Comprende parte de los suelos de crecimiento residencial en la zona noroeste del núcleo urbano, perteneciente a los suelos destinados a desarrollar el área de oportunidad residencial recogido en Almensilla por el POTAUS, y planteados como prolongación de actuaciones residenciales públicas que, históricamente, se han llevado a cabo en la zona. Los trazados viarios vinculantes previstos en el sector permitirán la ordenación racional de la zona apoyándose en el boulevard de registro externo del núcleo principal, y favorecerán el aprovechamiento real del sistema general de espacios libres existente al norte del campo de fútbol, así como su ampliación, generándose una macro-manzana destinada a parque urbano y equipamientos deportivos.

SUZs-4: Terrenos cuyo objetivo es resolver la implantación desestructurada del ámbito residencial en la c/ Isla, al sur de la carretera A-8052. El ámbito aglutina terrenos con acceso directo a los viales existentes, diseñando una circulación que permita eliminar las calles sin salida actuales, además de generar dotaciones locales de las que adolece

SUZs-5: Se trata de un sector perteneciente al área de oportunidad residencial previsto por el POTAUS al norte del núcleo urbano principal de Almensilla. El sector, también dividido en dos por ser atravesado por el arroyo Cañada Fría cuyo cauce y zonas de servidumbre se clasifican como suelo no urbanizable, se sitúa al norte de las traseras de las viviendas de la calle Doña Juana y la calle Alisma por el Este, y las traseras de viviendas de la calle Prado por el Oeste. Se enmarca en una serie de actuaciones que pretenden la regularización y aprovechamiento de ese vacío a modo de trasera urbana, sustentándose en el aprovechamiento medioambiental del citado arroyo. La actuación se sustenta en la conexión entre las calles Francisco Verdejo y Alisma y contempla la apertura de dos nuevos viarios, prolongación de las calles Constanza y Cercadillo, que permeabilizarán los movimientos rodados de la población desde el mismo centro de Almensilla hacia los nuevos crecimientos septentrionales.

SUZs-6: El ámbito del SUZs-6, también dividido en dos por el arroyo Cañada Fría, se incluye dentro de los sectores que desarrollan el área de oportunidad residencial que el POTAUS prevé al norte del casco urbano principal de Almensilla. El trazado de su estructura viaria permitirá las hoy inexistentes conexiones entre las zonas este y oeste del núcleo, a través del enlace de la Avenida de la Igualdad con el boulevard existente en la Avenida de la Solidaridad atravesando diversos sectores.

SUZs-7: El sector pertenece al grupo de suelos destinados a desarrollar el área de oportunidad residencial previsto al norte del casco urbano de Almensilla por el POTAUS. El sector integra el viario de conexión este-oeste planteado como prolongación de la calle Francisco Verdejo y desdoblamiento de la calle Alisma que, junto a la prolongación de la Avenida de la Igualdad, permitirá dos nuevos pasos sobre el arroyo Cañada Fría.

SUZs-8 y SUZs-9: Ámbitos planteados al norte del núcleo urbano de Almensilla sobre la prolongación del boulevard de la Avenida de la Solidaridad, que constituirá el origen de la circunvalación norte del casco. Se plantea una implantación parcial terciaria que resuelva las carencias de este uso detectadas en el municipio, disponiéndose el sector junto al trazado de la ronda metropolitana SE-40, aprovechando el efecto "escaparate" de la misma. Por su ubicación y por una adecuada diversificación tipológica y de usos, se considera apropiado un uso residencial extensivo en parcelas de mayor tamaño al del resto del pueblo, a fin de generar tipologías aisladas o pareadas.

SUZs-10: Sector de uso residencial situado al noroeste del núcleo urbano principal junto a la carretera A-8052. Se plantea una implantación tipológica plurifamiliar, coherente con las promociones colindantes, debiendo incorporarse en su desarrollo la ampliación de la citada carretera, así como el primer tramo del boulevard de circunvalación norte proyectado por el PGOU.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 113/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 113/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 114/248

SUZs-11 y SUZs-12: Sectores destinado al desarrollo del área de oportunidad empresarial previsto por el POTAUS en Almensilla. La delimitación de los sectores aprovecha los límites territoriales naturales y artificiales existentes, tales como el arroyo Cañada Fría, el núcleo urbano principal, el trazado de la ronda metropolitana SE-40 y el límite sur del término municipal. La estructura viaria del sector se apoya principalmente en un arco norte-sur que parte en el nudo con la SE-40 y enlaza con la carretera A-8052 en el extremo sureste. Se incluyen otros ejes secundarios estructurantes como son un arco complementario al anterior que parte de la rotonda de acceso al núcleo principal desde Coria del Rio y que discurre adyacente a la SE-40, así como otro en el extremo opuesto paralelo al arroyo Cañada Fría. Los sectores incluyen sistemas generales de equipamientos para albergar un intercambiador de transportes, los terrenos necesarios para la feria municipal, así como un tercero destinado a futuras necesidades metropolitanas en cumplimiento del planeamiento territorial vigente. Por último, el sector incorporará la vía pecuaria que lo atraviesa, como sistema de espacios libres, y generará un gran parque lineal adyacente al arroyo, como prolongación de los que se plantean en el núcleo urbano desde su zona norte.

SUZo-pi-13: Sectores de suelo urbanizable ordenado con planeamiento incorporado, por contar con Plan Parcial aprobado definitivamente y encontrarse en curso de ejecución su urbanización.

4.2.3 Criterios de ordenación

Los parámetros de ordenación de los sectores en suelo urbanizable se realizan con los siguientes criterios:

- Fijación de intensidades para los usos globales

En coherencia con los objetivos de ordenación, se han establecido en el uso global residencial intensidades entre 26 y 42 viv./ha. en los crecimientos inmediatos previstos del área de reparto AR-1, salvo los sectores que plantean residencial extensivo cuya densidad no supera las 15 viv./ha. Se definen intensidades en torno a las 38 viv./ha. para los sectores residenciales del área de reparto AR-2.

El Plan establece, además, intensidades de 0,50 m^2t/m^2s para los sectores con uso global terciario, y 0,60 m^2t/m^2s para los sectores con uso global industrial.

Se resumen en el cuadro adjunto las densidades e índices de edificabilidad bruta de cada sector, así como las reservas de espacios libres y equipamientos.

- Fijación de criterios de cuantificación de reservas locales

Los criterios con los que se han aplicado a cada sector las reservas mínimas de sistemas locales en cumplimiento de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento han sido los siguientes:

- Sistema de espacios libres: Mínimo en todos los casos del 10% del sector (sobre la superficie excluidos los sistemas generales), debiendo cumplirse también la superficie mínima definida por el estándar del Reglamento de Planeamiento.

- Equipamientos (docente, deportivo y SIPS): Valores según mínimos fijados por el Reglamento de Planeamiento.

- Total de espacios libres más equipamientos: Se fijan los estándares mínimos establecidos en el artículo 17 LOUA, definiendo para los sectores pertenecientes al desarrollo de las áreas de oportunidad residencial y empresarial, los valores superiores de los rangos allí definidos.

- Fijación de criterios de ubicación de sistemas locales

Se realiza en determinados ámbitos a fin de cumplir una de las finalidades del planeamiento general en su atribución de coordinación de los nuevos desarrollos y, en especial de la compatibilización y transición de usos previstos. Las ubicaciones propuestas de sistemas locales en los planos de ordenación completa habrán de respetarse obligatoriamente en los planes parciales, a fin de conseguir la ubicación estratégica prevista por el PGOU dentro de la estructura urbana o bien garantizar la desagregación de usos incompatibles en determinados casos.

Con similar criterio habrán de respetarse las conexiones viarias previstas entre sectores colindantes, y los viarios vinculantes proyectados, si bien podrán reajustarse los trazados dentro de cada sector siempre que se cumplan los objetivos inherentes a los mismos.

- Competencia exclusiva municipal sobre las decisiones de ordenación en los planes de desarrollo.

Si bien para el régimen competencial definido por la legislación urbanística, ésta es una cuestión obvia, no está de más dejarla patente a fin de que en el desarrollo de los distintos planes parciales que se redacten en Almensilla, y con la salvaguarda lógica del derecho a la iniciativa y a la promoción privadas, en ningún caso se menoscabe el interés público del urbanismo por intereses particulares que pretendan soslayarlo.

En este sentido cabe recordar que, con independencia de que el planeamiento de desarrollo lo redacte un particular (cuando así esté previsto por el PGOU), la decisión sobre la idoneidad cualitativa de la ordenación de cualquier ámbito de desarrollo, corresponde en exclusiva al Ayuntamiento, que desde el interés público deberá garantizar que la ciudad futura disponga de las secciones de viario funcionalmente adecuadas, y la ubicación de las reservas de dotaciones en lugares preferentes de la ordenación en vez de en zonas marginales.

El PGOU, pues, establece parámetros adecuados de ordenación estructural y de ubicación y tamaño mínimo de dotaciones, encaminados a invertir la tendencia actual. Estos parámetros se refuerzan a través de la previsión expresa de la iniciativa pública en la redacción de planeamiento de sectores estratégicos, con independencia de que se establezca el sistema de compensación.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 114/248

Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Nº max. viviendas	Edificabilidad máxima (m²c)	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES					Sistema de actuación	Orden de Prioridad	Observaciones
						Espacios libres (m²s)	Docente (m²s)	Deportivo (m²s)	Comercial + Social m²c (RES) o m²s (TER-IND)	Total Equipamientos s/ LOUA			
SUZo-1	Residencial (PL)	106.436,55	115.040,99	331	55.335	10.643,66	3.972,00	1.986,00	1.324,00	16.600,50	Compensación	Primera	Sector E NNSS anteriores
SUZs-2	Terciario	31.217,49	32.730,24	0	15.609	3.121,75			1.248,70	4.370,45	Compensación	Primera	Sector I NNSS anteriores
SUZs-3	Residencial (UAD)	89.091,33	115.157,37	339	52.475	9.445,46	4.068,00	2.034,00	1.356,00	28.861,14	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAUS
SUZs-4	Residencial (UAD)	11.197,99	11.197,99	30	5.039	1.119,80	300,00		60,00	1.511,73	Compensación	Primera	
SUZs-5	Residencial (UAD)	69.749,03	85.391,28	265	41.082	7.394,79	3.180,00	1.590,00	1.060,00	22.595,20	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAUS
SUZs-6	Residencial (UAD)	37.919,52	51.331,08	143	22.335	4.020,23	1.430,00		286,00	12.284,03	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAUS
SUZs-7	Residencial (UAD)	61.781,30	72.570,41	234	36.389	6.550,05	2.340,00		468,00	20.014,05	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAUS
SUZs-8	Residencial (UAI)	88.539,01	95.373,44	125	42.056	8.853,90	1.250,00		250,00	12.616,81	Compensación	Primera	
SUZs-9	Residencial (UAI)	87.692,53	103.475,61	124	41.654	8.769,25	1.240,00		248,00	12.496,19	Compensación	Segunda	
SUZs-10	Residencial (PL)	63.075,36	80.235,43	265	44.153	7.947,50	3.180,00	1.590,00	1.060,00	13.245,83	Compensación	Primera	
SUZs-11	Industrial	2.396.812,40	2.730.154,84	0	1.438.087	239.681,24		47.936,25	47.936,25	479.362,48	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Empresarial E5 del POTAUS
SUZs-12	Industrial	192.591,99	248.001,77	0	115.555	19.259,20		3.851,84	3.851,84	38.518,40	Compensación	Primera	Área de Oportunidad Empresarial E5 del POTAUS
TOTALES		**3.236.104,50**	**3.740.660,45**	**1.856**	**1.909.769**	**326.806,83**	**20.960,00**	**58.988,09**	**59.148,79**	**662.476,79**			

4.2.4 La gestión del suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Áreas de reparto y Aprovechamientos

En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado se han definido cuatro áreas de reparto, que responden conceptualmente, como ya se ha hecho referencia en los apartados anteriores, a los distintos orígenes de crecimiento previstos por el PGOU.

Área de Reparto AR-1: Comprende los sectores no desarrollados del planeamiento general vigente, así como los destinados a absorber la primera fase de crecimiento, tanto residencial como terciaria, en la zona norte del núcleo urbano principal.

Área de Reparto AR-2: Es el área destinada a desarrollar los sectores del área de oportunidad residencial (R5) previsto en Almensilla por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Área de Reparto AR-3: Constituida por dos sectores destinados a desarrollar el área de oportunidad empresarial (E5) "Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur" definido por el POTAUS en el término municipal de Almensilla.

ÁREA DE REPARTO	ÁREAS DE PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (inc.SSGG)	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR-1	**SUZo-1, SUZs-2, SUZs-4, SUZs-8, SUZs-9 y SUZs-10**	**438.053,70**	**0,553346**
AR-2	**SUZs-3, SUZs-5, SUZs-6 y SUZs-7**	**324.450,14**	**0,510653**
AR-3	**SUZs-11 y SUZs-12**	**2.978.156,61**	**0,521679**
AR-4	**SUZo-pi-13**	**1.178.890**	**s/ Planeamiento incorporado**

4.3 EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El suelo urbanizable se completa con la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado de terrenos al norte del núcleo urbano principal enmarcado en la estructura viaria proyectada, así como la futura colmatación del espacio existente entre el antiguo Sector F y la SE-40, a fin de mejorar la integración de ese sector con la trama futura del municipio a través de los pasos sobre la ronda metropolitana.

El Plan General reserva estos terrenos para su sectorización una vez se agoten los suelos urbanizables sectorizados proyectados, por contar con las características naturales y estructurales apropiadas, así como con la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de un crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

La ordenación de esta categoría del suelo urbanizable se realiza con unos rasgos adicionales de flexibilidad respecto al sectorizado, de modo que será el Plan de Sectorización el que concrete los usos globales con la limitación de incompatibilidad fijada desde el PGOU.

En tanto no se apruebe la Propuesta de Delmitación de Actuación de Transformación Urbanística, en los términos recogidos en la LISTA, a estos terrenos se le aplicarán las condiciones del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, en la sub-categoría de "Espacios Agrarios de Interés".

El desarrollo mediante la pertinente Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización deberá mantener el estándar de sistemas generales de espacios libres establecido por el PGOU para Almensilla.

El régimen del suelo urbanizable no sectorizado, contenido en el capítulo 4 del título IX de las Normas Urbanísticas del PGOU, determina los usos incompatibles, así como las condiciones de sectorización aplicables a los dos ámbitos establecidos en esta categoría del suelo urbanizable, que se resumen en:

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: 115/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR: NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON — 26/01/2026
VERIFICACIÓN: Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG — PÁG. 115/248

SUZns-1: Ámbito que linda al sur con los sectores en suelo urbanizable SUZs-6 y SUZs-7, y al norte con los sistemas generales viarios SGV-9 y SGV-10. El ámbito SUZns-1 tendrá como incompatibles los usos globales Terciario e Industrial. Se permitirá su transformación, con estricto cumplimiento de la legislación urbanística vigente y de los planes de ordenación del territorio aplicables, siempre que se hayan urbanizado íntegramente los sectores SUZ-6 y SUZ-7, y se hayan iniciado las obras de urbanización de, al menos, el setenta (70) por ciento de los sectores residenciales en suelo urbanizable ordenado o sectorizado contemplados en el presente PGOU.

SUZns-2: Situado entre el antiguo Sector F, denominado SUZo-pi-13 en el presente PGOU, y la ronda metropolitana SE-40, pretende permitir la integración del mismo con la futura trama urbana de Almensilla, especialmente en el área de oportunidad empresarial, a través de los pasos previstos y ejecutados sobre la SE-40. Tendrá como incompatibles los usos globales terciario e industrial, y requerirá para su transformación, con estricto cumplimiento de la legislación urbanística vigente y de los planes de ordenación del territorio aplicables, que se hayan culminado íntegramente las obras de urbanización del sector F.

ÁMBITO EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUPERFICIE (m^2s)	USOS GLOBALES INCOMPATIBLES
SUZns-1	**161.352**	**TERCIARIO E INDUSTRIAL**
SUZns-2	**520.776**	**TERCIARIO E INDUSTRIAL**
	682.128	

La superficie total, pues, clasificada como urbanizable no sectorizada, asciende a 68,21 hectáreas, que suponen un 9,83% sobre las 693,97 hectáreas de la superficie total que el plan clasifica en su conjunto como suelo urbano y urbanizable, entendiéndose éste un valor apropiado no sólo por su cantidad, sino por su localización adecuada y los objetivos a largo plazo marcados.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 116/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 116/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Página Firmado 17/11/2022 12:22:02 117/248

5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

5.1 CATEGORÍAS

Se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable, cuya localización se grafía en el plano de ordenación estructural OE-01 del PGOU:

a. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (**SNU-ep-le**): Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquellos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 LOUA. El PGOU adscribe a esta categoría en el municipio, los suelos afectados por las vías pecuarias que no discurran por nuevos suelos urbanizables, los terrenos correspondientes a la ejecución de la nueva ronda metropolitana SE-40, así como los cauces de dominio público junto a sus zonas de servidumbre que discurren por suelo no urbanizable. De acuerdo con los criterios del artículo 46 LOUA, se seleccionan estos elementos dado que también desde la legislación sectorial se les atribuye unas determinaciones de protección plenamente coherentes con esta categoría e, incluso, se obliga a esta clasificación y categorización.

b. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territoria **(SNU-ep-pt)** o Urbanística (**SNU-ep-pu**): Se incluyen en esta categoría del suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 LOUA. En el caso de Almensilla, reciben esta clasificación y categoría aquellos terrenos a los que el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, asigna alguna función metropolitana que requiere de su protección y exclusión de las transformaciones urbanísticas, a fin de alcanzar los objetivos territoriales. Así, se adscriben al SNU-ep-pt los suelos de carácter agrícola denominados en el POTAUS “Espacios Agrarios de Interés”, y para los que el Plan no haya previsto su clasificación como suelo urbanizable. Otros elementos contemplados en el POTAUS tales como, los terrenos del Parque Metropolitano junto al arroyo Riopudio, así como aquellos necesarios para la ampliación de la carretera A-8054 y su transformación en plataforma multimodal, son contemplados en el presente documento como “Actuaciones Metropolitanas”.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 117/248

c. Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural (**SNU-nr**): Teniendo en cuenta las dimensiones del término municipal de Almensilla, las previsiones de clasificación que se derivan de las preexistencias y del crecimiento urbano endógeno previsto por el PGOU, así como la asunción de las determinaciones de clasificación derivadas del POTAUS en cuanto a la previsión de suelos urbanizables para el desarrollo de áreas de oportunidad y de suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial, en Almensilla no se adscribe ningún terreno a esta categoría del suelo no urbanizable.

Por otra parte, existen otros tipos de protecciones derivadas de la legislación sectorial o establecidas por el propio Plan, en donde es posible integrar con carácter superpuesto y prevalente los parámetros adicionales de la citada legislación o del Plan, a los elementos de carácter lineal o superficial afectados, sin necesidad de clasificación expresa como suelo no urbanizable de especial protección. Tal es el caso del régimen de protección de las carreteras, infraestructuras territoriales o, incluso, las actuaciones metropolitanas provenientes del POTUAS.

5.2 LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

5.2.1 Cauces y zonas inundables

Según se deriva de la legislación sectorial aplicable en materia de aguas, y de los criterios establecidos por los organismos públicos competentes para la tramitación e información de instrumentos urbanísticos, el PGOU ha de considerar las distintas zonas legales de los cauces que discurren por el municipio, al efecto de su correcta integración en la clasificación y categorización de los suelos.

A tales efectos hay que tener en cuenta el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas estatal, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus posteriores modificaciones, especialmente el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, así como la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

En este contexto, se ven afectados los arroyos Cañada Fría (que atraviesa el núcleo urbano principal) y el arroyo Riopudio, que discurre lindando con el área de suelo urbanizable ordenado con planeamiento incorporado SUZo-pi-13, antiguo Sector F (Santa Iglesia) del planeamiento general anterior. Tanto para el primero de ellos, aunque no en toda su extensión dentro del término municipal, como para el segundo, existe Estudio de Inundabilidad, de fecha 1 de febrero de 2016, realizado para el ámbito del Municipio de Almensilla por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, en el marco de la Elaboración de Cartografía de Dominio Público Hidráulico y Mapas de Peligrosidad y riesgo de la directiva 2007/60 en el marco del SNCZI. Los resultados de dicho estudio de inundabilidad en el municipio se han incorporado al presente PGOU en los siguientes términos:

Arroyo **Cañada Fría**: El estudio de inundabilidad elaborado por el ministerio no abarca la totalidad del arroyo a su paso por el término municipal de Almensilla. Dado que hay zonas urbanizables, especialmente al sur del municipio, que no han sido estudiadas, el PGOU incorpora un nuevo Estudio de Inundabilidad de manera que queden estudiados todos los tramos del arroyo que linden con suelo urbano o urbanizable del nuevo Plan. No obstante, la documentación gráfica del plan y sus determinaciones de clasificación de suelo, tomarán como prevalentes el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre oficiales. El nuevo estudio de inundabilidad toma como referencia los caudales y condiciones generales establecidos en el estudio del ministerio y, dado que el estudio oficial determina suelos inundables en suelo urbano y urbanizable, el estudio del plan incorpora una serie de medidas correctoras inicialmente consensuadas con los organismos competentes. El principal objetivo de estas medidas será eliminar la inundabilidad detectada en ambas márgenes del arroyo tanto a su paso por el núcleo urbano (afectando a numerosas manzanas residenciales), como a la Av. De la Constitución en la zona norte del casco urbano. El estudio de inundabilidad que acompaña al PGOU contempla las siguientes medidas encaminadas a la suficiencia de las entubaciones y canalizaciones a través del pueblo, de manera que no se produzcan desbordes que afecten a la población en el periodo de avenida máximo de 500 años. Se enumeran las medidas de norte a sur, en el sentido de avance de las aguas.

- Pequeño muro de defensa junto a puente existente a la altura del Parque del Sagrado Corazón, a fin de eliminar el deborde de las aguas de la ribera oeste que linda con el suelo urbano.

- Ampliación de la cabida del cauce desde este puente hasta el punto de conexión con el encauzamiento de hormigón existente.

- Prolongación puntual del talud existente junto al punto de conexión para evitar el desborde en sus proximidades.

- Actuación integral sobre el espacio de las embocaduras tanto del encauzamiento a cielo abierto, como del ovoide soterrado que aumenta su capacidad.

- Recrecido puntual (30-40 cm.) de las paredes del encauzamiento para evitar el desborde en sitios concretos.

- Sustitución del ovoide de 180 cm. existente por un marco de hormigón de 4,50 m. x 2,00 m. dada la insuficiencia del mismo para evitar la inundabilidad del casco urbano de Almensilla.

- Actuación puntual sobre la salida del encauzamiento y su transición con el cauce natural.

- Suavizado de los taludes desde ese punto hasta la carretera (120 m.) mediante técnicas de bioingeniería para mejorar la velocidad y elminar procesos erosivos.

- Sustitución del actual paso bajo la carretera, por ser insuficiente, por dos marcos de 3,00 m x 2,00 m.

Las actuaciones, en primer término, se valoran y asignan al desarrollo de los sectores urbanizables, como sistemas generales de infraestructuras, sin perjuicio de que se puedan suscribir convenios entre las administraciones públicas afectadas e, incluso, la compañía prestadora de los servicios de saneamiento, para la ejecución de las mismas, dado que las medidas correctoras son necesarias, principalmente, para la eliminación de la inundabilidad de parte del suelo urbano consolidado existente, y no de esos sectores urbanizables a desarrollar.

Arroyo **Riopudio**: Se extraen directamente del estudio de inundabilidad del ministerio las distintas zonas legales, así como las láminas de inundabilidad, no siendo necesario redactar un nuevo estudio.

Arroyos innominados **11621579**, **11621567** y **11628577**: Se estudian estos pequeños cauces existentes a instancias de los informes sectoriales recabados.

En todo caso, el PGOU sigue los siguientes criterios para su incorporación y consideración a la clasificación y categorización urbanística de los terrenos afectados:

- Clasificación como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (**snu-ep-le**) en la categoría de “cauces públicos”, los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbres (5 m.).

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 118/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 118/248

- Las zonas de flujo preferente, así como las zonas inundables en un periodo de retorno de 500 años se clasifican tanto como suelo urbano (existente) como suelo urbanizable, obligándose en este último caso a que su destino sean viales o espacios libres.

Para todas estas zonas, el capítulo 3 del título X de las Normas Urbanísticas del Plan, establece el régimen aplicable en la sub-categoría de "cauces y zonas inundables".

5.2.2 Vías pecuarias

Las vías pecuarias presentes en el término municipal de Almensilla son las siguientes:

a. ***Cañada Real de las Islas***: La anchura legal de la Cañada Real de las Islas es de setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 m). Ésta atraviesa el término paralelo al Arroyo de Riopudio en dirección norte-sur, procedente del paraje denominado "Seismalo" en Mairena del Aljarafe. El tramo de Cañada que atravesaba el término tiene una longitud de unos cuatro kilómetros, debiendo descontarse la parte que discurría por el suelo urbanizable del Sector F de las Normas Subsidiarias de Almensilla, por haberse desafectado.

b. ***Cordel de Triana o de Villamanrique***: La anchura legal del Cordel de Triana o de Villamanrique es de treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 m). El Cordel entra en este término unido a la línea divisoria de esta jurisdicción con la de Bollullos de la Mitación y hacia la mitad con la de Mairena del Aljarafe, llevando a la derecha terrenos de la finca "Hacienda de Villa-Clara" dedicados a cultivos herbáceos de secano, y por el lado de Bollullos a olivares. El recorrido por el término municipal es de unos mil quinientos metros (1.500 m) en dirección nor-noroeste.

c. ***Vereda de Cañada Fría***: La anchura legal de la Vereda de Cañada Fría es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m). Esta Vereda recorre el término municipal en dirección norte-sur en una longitud de unos cuatro kilómetros. Aparece procedente del término municipal de La Puebla del Río por el paraje denominado "Malojo", y atraviesa hacia la mitad de su recorrido la carretera A-8052 que une Almensilla con Coria del Río, hasta unir con la carretera A-8054 que une Almensilla con Palomares del Río, aunque en este tramo final prácticamente ha sido ocupada por cultivos agrícolas. La Vereda de Cañada Fría ha caído totalmente en desuso hasta el punto de que actualmente sólo es utilizada en un corto tramo como camino.

d. ***Colada de Palomares***: La anchura legal de la Colada de Palomares es de diez metros (10 m.). Esta vía parte del mismo pueblo de Almensilla en dirección este-oeste y actualmente está ocupada por la carretera A-8054 que une Almensilla con Palomares del Río.

Según el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el ámbito de ocupación legal de las vías pecuarias habían de clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección, por lo que procedía su adscripción a la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, en la sub-categoría de "vías pecuarias". Esto se ha hecho con carácter general con todas las vías pecuarias que discurren por el municipio. No obstante, dicho Reglamento fue modificado puntualmente a través de la Disposición Adicional cuarta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La nueva redacción del artículo 39 del Reglamento, especifica que las vías pecuarias también podrán integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio, solución por la que se opta en el tramo de la Vereda de Cañada Fría que discurre por el Sector SUZs-11 (Área de Oportunidad empresarial).

La regulación de los terrenos afectados por vías pecuarias como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, se recoge en el capítulo 3 del título X de las Normas Urbanísticas del PGOU, con independencia de que aquellas que no estén deslindadas en suelo no urbanizable se considerarán dentro de la categoría de especial protección por planificación urbanística y las que discurran por suelos urbanizables se considerarán como Sistemas Generales de Espacios Libres.

5.2.3 Yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable

Según consta en el listado de la base de datos de Patrimonio Arqueológico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se encuentra catalogado un yacimiento árabe, de la edad media (cód. 41/010/0001) en el término municipal, denominado Sietemalos, Alguacilla, Seismalos.

No obstante lo anterior, y como actuación necesaria para la tramitación del presente PGOU, en el año 2005 se llevó a cabo una Intervención Arqueológica Preventiva, consistente en una prospección arqueológica superficial de todo el término municipal de Almensilla. La tramitación de dicha prospección culminó según resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Sevilla, en fecha 11 de mayo de 2006, y el documento determina que no existen yacimientos arqueológicos en el municipio que pudieran ser considerados como tales, por lo que el presente documento no adscribe a esta sub-categoría del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, ningún terreno en el municipio.

No obstante, y dado que en la Intervención se constataban indicios de posibles localizaciones puntuales, el PGOU establece sobre las mismas medidas correctoras de protección oportunas.

5.2.4 Ronda metropolitana SE-40

La planificación de infraestructuras estatal, así como el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, contemplan el trazado de una ronda metropolitana de circunvalación del núcleo urbano de Sevilla, denominada como SE-40. Dicho trazado afecta al término municipal de Almensilla, habiéndose ejecutado ya y estando en servicio los dos tramos que confluyen en el municipio.

Esta infraestructura territorial determina la clasificación como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, de los terrenos de dominio público de la misma, coincidentes con la propia carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado hasta ocho metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación.

Así mismo, se definen la zona de servidumbre legal y de Afección (25 y 100 metros desde la arista exterior de la explanación), y una zona de "no edificación" consistente en una franja de 50 metros desde la arista exterior de la calzada.

El régimen de esta sub-categoría del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, queda recogido en el capítulo 3 del título X de las Normas Urbanísticas del Plan.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Estado Firmado
119/248 Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 119/248

5.3 LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. ACTUACIONES METROPOLITANAS.

5.3.1 Espacios Agrarios de Interés

Los terrenos pertenecientes a esta sub-categoría están comprendidos por aquellas unidades con valor paisajístico y/o productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el modelo territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado su carácter rural o natural, en los términos regulados en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Se excluyen de esta clasificación, en virtud del artículo 77.2 del POTAUS, aquellos suelos ubicados en Espacios Agrarios de Interés por dicho documento, que supongan los nuevos desarrollos de los núcleos urbanos en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del presente PGOU, supondrá la actualización automática del POTAUS en cuanto a la delimitación de los Espacios Agrarios de Interés.

5.3.2 Actuaciones Metropolitanas

Procedentes del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), el PGOU recoge determinas actuaciones metropolitanas a las que les da esta denominación, y que se superpone a las clasificaciones de suelo por las que discurren. Por tanto, no se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, sino que tienen el carácter de afección superpuesta de origen territorial. Con este carácter se definen las siguientes actuaciones metropolitanas:

- El **Parque Metropolitano "Riopudio"** es un nuevo parque destinado a satisfacer la demanda de esta necesidad de la aglomeración urbana de Sevilla, que propone el POTAUS, y que discurre sobre ambas riberas del Riopudio desde Olivares hasta Coria del Río. El Plan General define como Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable, la margen derecha del arroyo Riopudio, esto es, la contenida en el término municipal de Almensilla, y en la máxima amplitud que las condiciones y preexistencias de la zona le permiten. Este parque metropolitano ya está ejecutado, y el Plan contempla una perfecta integración de este nuevo parque metropolitano con los espacios libres recogidos en dicho sector sobre el antiguo trazado de la citada vía pecuaria.

- El Plan determina una franja de doce metros a cada lado de la carretera A-8054, medidos desde el borde de su calzada, y destinados a la futura ampliación a **plataforma multimodal** en los términos que recoge el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, y con las características que, en su momento, determine la administración competente para su ejecución.

5.4 MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

En el artículo X.1.7 de las NNUU se regulan las condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, entendiendo por tal "el asentamiento que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, energía eléctrica, accesos rodados y alcantarillado". La existencia de cualquiera de los indicios regulados en el artículo X.1.7 faculta al Ayuntamiento, con independencia de las acciones de disciplina urbanística que procedan, a la prohibición de cualquier nueva construcción en la zona de riesgo, aunque estuviera permitida por el resto de las condiciones de la zona en que se pretendiera ubicar.

5.5 PUESTA EN VALOR Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE

El Plan General apuesta por la protección y mejora del paisaje, tomando como medida principal la definición de una sub-categoría específica dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, para los denominados "Espacios Agrarios de Interés", al objeto de cumplir con los siguientes fines:

- Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.
- Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales.
- Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas.
- Diversificación de la base económica.
- Mantenimiento del sistema de asentamientos.
- Cualificación del paisaje.

Al margen de esta actuación prioritaria, se siguen las siguientes líneas de puesta en valor y protección del paisaje:

Protección de la vegetación.

Se define como masa arbórea sujeta a las determinaciones del Plan a todas las existentes en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo. En todas ellas, la tala de árboles integrados en ellas estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. Igualmente se establecen las condiciones restrictivas para autorizar cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas.

El Plan determina que los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.

Se protege todo el arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, que deberá ser conservado. De la misma forma se establece que en los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado. Así mismo, cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se exige que, durante el transcurso de las obras, se dote a los

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 120/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 120/248

troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Protección del paisaje

Como norma general el Plan establece que las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. Igualmente se prohíbe que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal. Y en suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación. De igual forma, en el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (lagares, cortijos, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje, así como las medidas propuestas para su integración. Así mismo, el Plan establece que las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano. Y por último, que cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

Se reconoce que las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. Para el Plan General, las vías pecuarias tienen la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, de carácter integral. La regulación establecida para las vías pecuarias es la siguiente, conforme a la legislación sectorial:

•Los usos de las Vías Pecuarias vienen a dar respuesta a los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el transito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias.

•De igual modo, son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados. Cuando el desarrollo de estos usos constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

•Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

•Se reconoce igualmente que la Consejería competente en materia de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

•Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el de uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico, en los que se prohíben.

•Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

•Se establece una protección de los caminos rurales disponiendo la separación de las edificaciones y vallados a los mismos, de 5 metros de separación de los vallados al límite de la vía y de 20 metros de separación de la edificación.

6. INTEGRACIÓN DE LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL

Desde una concepción del PGOU como instrumento de ordenación integral del territorio, se ha procurado dotarlo de las determinaciones básicas de la legislación y planificación sectorial con incidencia en el municipio, mediante las siguientes propuestas:

- Inclusión en el título XI de las Normas Urbanísticas de las denominadas “Normas y Afecciones sectoriales superpuestas a cualquier clase de suelo”, consistente en una serie de normas prevalentes sobre cualquier otra determinación de las NNUU que sea aplicable a cualquier terreno del municipio.

- Concreción gráfica en los planos territoriales y de los núcleos urbanos, pertenecientes a la ordenación estructural, de la localización y principales servidumbres de las afecciones sectoriales que afectan al municipio, que se complementan con las limitaciones de uso y edificación contenidas en el título XI de las NNUU.

Si bien es muy extensa la relación de la posible legislación y planificación sectorial con incidencia en el municipio (véase memoria de información), en este capítulo nos referiremos con mayor detalle a aquellas con una especial incidencia en la ordenación del PGOU y sobre las que las administraciones competentes deben emitir informe vinculante, o tener una participación de singular importancia como es el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 121/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 121/248

A estas administraciones competentes en diversas materias (Medio Ambiente, Cultura, Carreteras, Aguas, Vías Pecuarias…), ya se les ha consultado en las distintas fases de tramitación del documento original, incorporando al presente texto la práctica totalidad de sus sugerencias y/o determinaciones vinculantes, sin perjuicio de las que proceda incorporar en el resto del procedimiento de la tramitación reglada.

El resultado de las fases de información pública e informes sectoriales del nuevo PGOU de Almensilla, se incluye en el apartado I-G de la Memoria, "Marco Participativo".

6.1 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS

El artículo XI.3.1 de las NNUU incluye las determinaciones básicas de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía y demás normativa concurrente, determinándose en la documentación gráfica de ordenación estructural el trazado de las carreteras afectadas y las protecciones aplicables.

Las dos carreteras autonómicas, y por tanto sujetas a dicha legislación, que atraviesan el término municipal son la A-8054, que une Mairena del Aljarafe y Palomares del Río con Almensilla, y la A-8052 entre Bollullos de la Mitación y Coria del Río. Para ambas, el Plan recoge el siguiente régimen de servidumbres y afecciones derivadas de la legislación autonómica vigente:

- Zona de Dominio Público: Tres (3) metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Servidumbre Legal: Franja entre la zona de dominio público y una paralela a ocho (8) metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Afección: Franja entre la zona de servidumbre legal y una paralela a cincuenta (50) metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de No Edificación: Cincuenta (25) metros desde la arista exterior de la calzada. Esta dimensión se ajustará a la existente en suelo urbano, con las autorizaciones que procedan, en los sectores urbanizables del casco histórico.

También se debe hacer mención, a las servidumbres y afecciones de la ronda metropolitana SE-40, cuyo contenido se incluyen en el artículo X.3.5 que desarrolla las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica en la sub-categoría de "Ronda Metropolitana SE-40", y cuyo resumen dimensional es el siguiente:

- Zona de Dominio Público: Ocho (8) metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Servidumbre Legal: Franja entre la zona de dominio público y una paralela a veinticinco (25) metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Afección: Franja entre la zona de servidumbre legal y una paralela a cien (100) metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de No Edificación: Cincuenta (50) metros desde la arista exterior de la calzada.

6.2 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE AGUAS

Los artículos XI.2.1 y XI.2.2 de las Normas Urbanísticas incluyen las determinaciones básicas del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Los Planos de Ordenación determinan gráficamente el trazado de los dos cauces públicos principales que discurren por el término municipal de Almensilla, el arroyo Cañada Fría y el arroyo Riopudio, y de otros pequeños cauces innomiados cuyo estudio se ha requerido por los organismos competentes. Se recogen, así mismo, las zonas de dominio público, servidumbres y zonas inundables en un periodo de retorno de 500 años por los Estudios de Inundabilidad tanto en el estado actual (prevaleciendo las láminas oficiales) como tras la aplicación de las medidas correctoras para evitar la inundación de suelos urbanos, cuya validez estará supeditada a la ejecución efectiva de dichas medidas.

La zona de dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre adyacente se han clasificado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, cuyos aspectos generales se regulan en el artículo X.3.2 de las Normas Urbanísticas. Para todas las determinaciones complementarias y, en especial para las actuaciones y procedimientos en la zona de policía y en las zonas de flujo preferente e inundables, se estará a lo fijado en los artículos XI.2.1 y XI.2.2 de las Normas Urbanísticas y en la legislación vigente en materia de Aguas.

6.3 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

El PGOU, por exigencia de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, está sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, precisando de la tramitación conjunta de un Estudio Ambiental Estratégico.

Dicho estudio se ha redactado de manera coordinada con el Plan General y de acuerdo con las determinaciones de la citada Ley y demás reglamentos, la normativa que le es de aplicación y el Documento de Alcance elaborado por el organimo medioambiental competente con fecha 30 de abril de 2019. En este sentido, el PGOU integra en su contenido y con carácter normativo el capítulo 6 del título XI, todas las medidas propuestas por el Estudio Ambiental Estratégico.

Finalmente hay que destacar que, en coherencia con los objetivos y criterios de sostenibilidad fijados y asumidos por el Ayuntamiento para la redacción del Plan, este instrumento de planeamiento, fundamentado en la información y diagnóstico realizado ha incorporado desde el origen de la concepción de sus determinaciones, numerosas medidas de protección ambiental, tendentes a la mejora de los indicadores de sostenibilidad y de calidad de vida en el municipio.

6.4 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

El PGOU presta una especial atención a la integración de la red de vías pecuarias del municipio en el modelo territorial propuesto a los efectos de su enlace y coordinación con las actuaciones de mejora de la red de caminos rurales, que ofrecerá unas amplias posibilidades de itinerarios recreativos vinculados al disfrute de los espacios libres de carácter urbano y metropolitano, así como a itinerarios de interés arqueológico.

Con esta premisa se estima imprescindible la coordinación entre el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de Medio Ambiente para la recuperación del dominio de las vías pecuarias, en algunos casos con una sección real inferior a la legal.

Dentro del régimen de protección de las vías pecuarias del municipio, a través de las determinaciones del artículo X.3.3 de las Normas Urbanísticas, que desarrolla las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica en la sub-categoría de "vías pecuarias", el PGOU establece un régimen cautelar especial en tanto no se proceda al deslinde y amojonamiento en el ámbito teórico de su anchura legal, en la que cualquier construcción y vallado deberá ser informado previamente por la Consejería de Medio Ambiente.

6.5 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Como ya se ha hecho mención en la presente memoria, según consta en el listado de la base de datos de Patrimonio Arqueológico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se encuentra catalogado un yacimiento árabe, de la edad media (cód. 41/010/0001) en el término municipal, denominado Sietemalos, Alguacilla, Seismalos.
No obstante lo anterior, y como actuación necesaria para la tramitación del presente PGOU, en el año 2005 se llevó a cabo una Intervención Arqueológica Preventiva, consistente en una prospección arqueológica superficial de todo el término municipal de Almensilla. La tramitación de dicha prospección culminó según resolución de la Delegación Provincial de la

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 122/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 122/248

Consejería de Cultura en Sevilla, en fecha 11 de mayo de 2006, y el documento determina que no existen yacimientos arqueológicos en el municipio que pudieran ser considerados como tales.

Sin embargo, se constataban indicios de localizaciones sobre las que el Plan habrá de establecer las medidas correctoras de protección oportunas, medidas que se incorporan a través del establecimiento de las zonas de protección arqueológica contenidas en el capítulo 7 del título XI de las Normas Urbanísticas.

Las afecciones patrimoniales, se completan en el presente PGOU a través de la elaboración de un Catálogo, adjunto a las Normas Urbanísticas, que recoge los edificios a los que el Plan asigna algún tipo de protección tanto en el medio urbano como en el medio rural.

6.6 AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

El capítulo 4 del título XI de las Normas Urbanísticas del PGOU, incorporan las principales protecciones y servidumbres derivadas de la legislación o normativa sectorial vigente para las distintas infraestructuras de carácter territorial que discurren por el término municipal de Almensilla.

En particular se recogen determinaciones para las líneas eléctricas de alta tensión, las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento, para las antenas de telecomunicaciones y telefonía móvil, así como para el oleoducto y los gasoductos que discurren por Almensilla.

7. COHERENCIA AMBIENTAL DEL PGOU

El desarrollo sostenible es hoy el nuevo referente o paradigma que debe centrar los esfuerzos de la sociedad del siglo XXI. Debe concebirse como un proceso de cambio y transición capaz de generar las transformaciones estructurales necesarias para adaptar nuestro sistema económico y social a los límites que impone la naturaleza y la calidad de vida de las personas.

Concretar la búsqueda de la sostenibilidad en acciones de los gobiernos y en decisiones individuales de los ciudadanos en el día a día requiere aceptar una premisa ética, es necesario cambiar las relaciones humanas a escala planetaria, al mismo tiempo que definimos nuevas formas de producción, consumo y distribución para garantizar la perdurabilidad del territorio.

Este reto sólo puede alcanzarse mediante una acción coordinada de responsabilidad compartida. En la misma, deben participar los ciudadanos y los agentes económicos mediante su elección diaria del tipo de consumo, producción, empleo o transporte que va a formar parte de sus actividades habituales. Asimismo, el Plan General de Almensilla quiere impulsar, a través de todas las medidas a su alcance, el marco y las condiciones adecuadas para avanzar en una cultura de eficiencia en el uso y consumo de los recursos naturales.

El planeamiento urbanístico tiene objetivos más amplios que los que pueda entenderse comprendidos en una interpretación estrecha del concepto de urbanismo. Así lo ha entendido desde hace tiempo la doctrina y la jurisprudencia, que repetidamente se ha pronunciado a favor de incluir la conservación de la naturaleza entre los fines de la planificación urbanística. El Plan General de Almensilla adopta, como mejor manera de incluir en el mismo el contenido ambiental que la sociedad y la normativa vigente demanda, la plena integración de los objetivos de protección ambiental en el cuerpo del Plan, pasando a formar parte de sus normas allí donde resulte necesario.

Las propuestas que incorpora el nuevo Plan General en esta materia derivan, de una parte, de la asunción de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que, como se ha señalado, el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de otra, de la capacidad del planeamiento para establecer la normativa específica de protección y mejora de los valores urbanos y naturales municipales.

Principios y Fundamentos Ambientales del Plan

Desde los inicios en la redacción del Plan General de Almensilla, los principios y fundamentos ambientales que han formado parte del cuerpo doctrinal son los siguientes:

a) Principio de utilización racional y sostenible de los recursos naturales para salvaguardar el derecho de las generaciones presentes y futuras a la utilización de los mismos.
b) Principio de responsabilidad compartida de la Administración municipal, de las empresas y de la sociedad en general, implicándose activamente y responsabilizándose en la protección del medio ambiente.
c) Principio de información, transparencia y participación, por el que en las actuaciones en materia de urbanismo se ha de garantizar el libre acceso de la ciudadanía a una información objetiva, fiable y concreta, que permita una efectiva participación de los sectores sociales implicados.
d) Principio de promoción de la educación ambiental, que tiene por objeto la difusión en la sociedad de conocimientos, información, actitudes, valores, comportamientos y habilidades encaminadas a la protección del medio ambiente.
e) Principio de prevención, que supone adoptar las medidas necesarias para evitar los daños al medio ambiente preferentemente en su fuente de origen, antes que contrarrestar posteriormente sus efectos negativos.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Página: 123/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 123/248

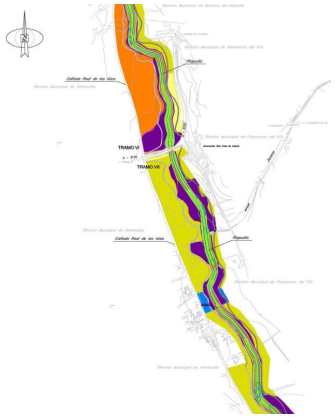
Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página Firmado
Estado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
124/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

f) Principio de cautela, por el cual se recomienda la adopción de medidas de protección del medio ambiente tras una primera evaluación científica en la que se indique que hay motivos razonables para entender que de la propuesta podrían derivarse efectos sinérgicos.
g) Principio de quien contamina paga, conforme al cual los costes derivados de la prevención de las amenazas o riesgos inminentes y la corrección de los daños ambientales corresponden a los responsables de los mismos.
h) Principio de adaptación al progreso técnico mediante la promoción de la investigación, desarrollo e innovación en materia de edificación y urbanismo, que tiene por objeto la mejora en la gestión y control de las actividades mediante la utilización de las mejores técnicas disponibles menos contaminantes o menos lesivas para el medio ambiente.
i) Principio de restauración, que implica la restitución de los bienes, en la medida de lo posible, al ser y estado anteriores a los daños ambientales producidos.
j) Principio de coordinación y cooperación, por el cual las Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía deberán guiar sus actuaciones en la ejecución de sus funciones y relaciones recíprocas, así como prestarse la debida asistencia para lograr una mayor eficacia en la protección del medio ambiente y ejercer sus competencias de acuerdo con el principio de lealtad institucional.

7.1 EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

Las propuestas de planeamiento generan expectativas sobre el suelo y delimitan las actuaciones territoriales futuras, diseñando las estrategias de ordenación territorial previstas para los próximos años. El Plan General es el documento encargado de designar y reorientar los futuros usos que ha de acoger el territorio, de ahí que las acciones fundamentales de la evaluación ambiental del planeamiento en esta fase de Aprobación Inicial vayan encaminadas hacia el análisis de la idoneidad de las ubicaciones propuestas, así como de los impactos ambientales que se deriven del funcionamiento conjunto de los desarrollos urbanísticos y usos asignados al suelo.

En este sentido, hay que entender que cualquier intervención humana que tenga como soporte el territorio, sea ésta de la magnitud o intensidad que fuere, genera un efecto sobre los recursos naturales. Tales efectos pueden presentar distinto signo [positivo o negativo] y diferentes niveles de reversibilidad [o capacidad de recuperación de las condiciones ambientales previas a la ejecución de la actuación].



El Estudio Ambiental Estratégico analiza pormenorizadamente los efectos ambientales potenciales que pueden derivar de las determinaciones del planeamiento que se propone en términos de la mayor o menor adecuación ambiental, para posteriormente entrar en la caracterización de los impactos generados [signo, magnitud, reversibilidad, etc.] sobre elementos concretos del medio natural.

No obstante, la presente justificación ambiental aborda por una parte la incidencia de la propuesta sobre los recursos y espacios ambientalmente más sensibles de la geografía municipal del Almensilla, las medidas de minimización de los impactos sobre el suelo urbanizable y el modo de llevar a cabo cada una de las acciones en el proceso de urbanización y funcionamiento del futuro suelo urbano. En definitiva, se justifica convenientemente la afección del planeamiento en previsión del futuro desarrollo del mismo, la idoneidad de las propuestas desde una perspectiva medioambiental y la incompatibilidad que pueda surgir respecto de la conservación de valores naturales presentes en el territorio.
El desarrollo de tales aspectos posibilita, no sólo conocer la afección territorial que la Organización Estructural propuesta pueda generar, sino también cuáles son las acciones que se han de desarrollar para minimizar los posibles efectos negativos de las mismas, así como la justificación de la propuesta, tanto desde una perspectiva ambiental, como desde el punto de vista de la legislación y normativa ambiental en vigor.

7.1.1 La especial consideración de la protección de cauces públicos y de terrenos inundables.

Por lo que respecta a la protección de recursos hidrológicos, el Plan recuerda la prohibición de las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Se garantiza igualmente que, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

De igual forma se ha tenido presente las afecciones del dominio público hidráulico sobre márgenes de las riberas, especialmente el arroyo Cañada Fría y Riopudio, y garantiza la zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, así mismo condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la zona de policía.

En el caso del Riopudio se ha abordado con todas las garantías ambientales para la mejora y recuperación como eje territorial del Aljarafe Norte. Concretamente se ha importado el Proyecto de Restauración Ambiental del arroyo Riopudio de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

En el arroyo Cañada Fría por su parte, ha sufrido la asfixia de los usos urbanos colindantes que conviven a su paso por el núcleo principal. En este caso el Plan ha elaborado un detallado estudio de inundabilidad con el objeto de evitar riesgos a la población y salvaguardar los valores ambientales que el cauce tiene.

Así mismo, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, el Plan establece que la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables está sujeta a una serie de limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

7.1.2 La protección del acuífero.

El Plan establece distintos criterios para procurar la protección del acuífero, así recuerda la prohibición de verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática. De igual modo, prohíbe las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes y no se autorizarán usos o instalaciones que provoquen efluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero. O que para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la ausencia de afección a los recursos hidrológicos.

Se establece que cuando el peligro potencial para el acuífero sea grave, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 124/248

exigirá conforme a la normativa vigente el estudio ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. Igualmente se prohíbe a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

7.1.3 Protección de la vegetación.

Se define como masa arbórea sujeta a las determinaciones del Plan a todas las existentes en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo. En todas ellas, la corta de árboles integrados en ellas estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. Igualmente se establecen las condiciones restrictivas para autorizar cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas.

El Plan determina que los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.

Se protege todo el arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, que deberá ser conservado. De la misma forma se establece que en los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado. Así mismo, cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se exige que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

7.1.4 Protección del paisaje

Como norma general el Plan establece que las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. Igualmente se prohíbe que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal. Y en suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación. De igual forma, en el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (lagares, cortijos, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración. Así mismo, el Plan establece que las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano. Y por último, que cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

7.1.5 Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

Se reconoce que las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. Para el Plan General, las vías pecuarias tienen la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, de carácter integral. La regulación establecida para las vías pecuarias es la siguiente, conforme a la legislación sectorial:

•Los usos de las Vías Pecuarias vienen a dar respuesta a los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el transito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias.

•De igual modo, son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados. Cuando el desarrollo de estos usos constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

•Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

•Se reconoce igualmente que la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.
•Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el de uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico, en los que se prohíben.

•Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 125/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 125/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
126/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

•Se establece una protección de los caminos rurales disponiendo la separación de las edificaciones y vallados a los mismos, de 5 metros de separación de los vallados al límite de la vía y de 20 metros de separación de la edificación.

7.2 ADECUACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA CALIDAD AMBIENTAL DE LAS UNIDADES AMBIENTALES

Tomando como referencia el modelo territorial que desarrolla el Plan General, así como la valoración de la calidad para la conservación de las distintas unidades ambientales identificadas, se ha procedido a elaborar un análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad de cada una de las unidades. En este caso se ha optado por la superposición de capas de cada uno de unidades, pudiendo identificar así las principales divergencias entre los usos planteados para esta zona y la calidad de cada una de las unidades sobre las que se pretenden desarrollar.

A continuación, se procede a establecer el análisis del grado de adecuación anteriormente comentado, teniendo como referencia las unidades identificadas.

De Especial Protección

De manera global, cabe destacar el alto de grado de adecuación existente entre la calidad ambiental de las diferentes unidades incluidas en este apartado y el régimen de usos propuestas para cada una de ellas. En líneas generales, se puede afirmar que los usos que se pronostican desarrollar [Protección Ambiental], tienden en gran medida a salvaguardar la calidad ambiental preexistente que alberga cada unidad, a la vez que imposibilita la aparición de impactos asociados a otro tipo de usos que no sean los anteriormente descritos. Incluso, la calidad ambiental de estas unidades podría verse incrementada si se desarrollasen actividades específicas de rehabilitación y recuperación ambiental.

De Áreas urbanas

En lo que respecta a los espacios urbanos, parece evidente que la futura consolidación de estas zonas con los usos que actualmente acoge es una opción compatible, ya que presenta para ello unas características idóneas. En cualquier caso, este proceso será valorado satisfactoriamente, siempre y cuando los futuros desarrollos no se traduzcan en incompatibilidades con respecto a las condiciones de habitabilidad, así como injerencias de índole ambiental. En principio, esta continuidad de usos no implicaría una mejora sustancial de la calidad ambiental de estos ámbitos, salvo que, en la futura colmatación y ampliación de estos sectores, los instrumentos de desarrollo encargados de materializarlo implementen unos planes de mejora y recualificación ambiental de estos enclaves. Todo ello se valoraría muy positivamente, ya que facilitaría que los nuevos desarrollos se integren plenamente en la trama urbana, garantizando así unas condiciones de habitabilidad propias de un paisaje urbano sostenible.

7.3 VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS

Una vez analizado el grado de adecuación entre las determinaciones del Plan General y la calidad ambiental de las distintas unidades ambientales, conviene continuar con el procedimiento de evaluación de los impactos derivados de las determinaciones de ordenación. Para ello, se procede a delimitar espacialmente puntos concretos del territorio donde se producen impactos negativos sobre alguna de las variables ambientales valorando además su importancia.

Teniendo en cuenta el alcance del Plan General se ha apostado por realizar una caracterización y valoración general de los efectos ambientales derivados de la ordenación propuesta sobre cada una de los elementos del medio físico y natural. En este sentido, se ha apostado por analizar de manera separada los impactos que acontecen en este ámbito, sistematizándolo a través de tres aspectos concretos, la distribución básica de usos, la implantación del viario así como todas aquellas afecciones que derivan de la implantación de Sistema Generales. Con ello se pretende dar una visión global de cómo se verán afectadas cada uno de los componentes del patrimonio natural.

Para la valoración de los impactos se ha utilizado la nomenclatura contenida en el Real Decreto Legislativo 1.302/1986 de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental por considerarla más clara en la definición de los diferentes tipos de impacto que la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico. A continuación, se explican brevemente cada una de las categorías que se utilizará y la necesidad para cada una de ellas de establecer o no medidas correctoras.

- Impacto compatible. [Nada significativo]. La Actuación es compatible respecto a los valores ambientales del espacio sobre el que se instalan o no supone afecciones significativas, no siendo necesarias las medidas correctoras.
- Impacto moderado. [Poco significativo]. La adecuación de la actividad respecto a las condiciones ambientales existentes requerirá la aplicación de pequeñas medidas correctoras.
- Impacto severo. [Significativo]. La magnitud del impacto exige para su integración en el medio la aplicación de fuertes medidas correctoras. Aunque con su aplicación disminuya el impacto, no se garantiza la completa integración de la actuación den el medio.
- Impacto crítico. [Muy significativo]. De mayor intensidad que el anterior sugiere el abandono o replanteamiento de la actuación.

Impactos sobre los elementos de interés ambiental, de Dominio Público Hidráulico y de Domino Público Natural.

Derivados de la implantación del Viario

No se prevén impactos significativos ni alteraciones que puedan afectar a la integridad de su paisaje y con ello a los requisitos que constituyen los fundamentos de protección de esta zona. El mismo razonamiento es aplicable a los elementos de interés ambiental por cuanto en principio no cabe suponer una afección negativa sobre los hábitats y especies de interés comunitario a proteger.

Derivados de la Implantación de los Sistemas Generales

La futura implantación de usos no coincide con la existencia de un espacio natural protegido ya que los todos ellos se encuentran anexos a Suelo No urbanizable de Carácter Natural o Rural. Lo que hace pensar que esta circunstancia es por sí sola, un condicionante más que suficiente para pensar que estas actividades se desarrollarán en cumplimiento de una serie de requisitos y criterios medioambientales, garantizando así la integración en el medio de las mismas. A pesar de presuponer estas circunstancias, es preciso que el plan encargado de materializar estas infraestructuras las evalúe ambientalmente, garantizando su implantación en el medio y evitando mediante la adopción de las medidas pertinentes

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 126/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
127/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

cualquier tipo de alteración significativa de las características ambientales del lugar. Teniendo en cuenta todo lo anteriormente comentado, se ha optado por determinar como moderado los impactos sobre esta variable ambiental.

Derivado de la Distribución Básica de Usos
Se afirma que las determinaciones que establece el Plan General no generarán afecciones sobre los espacios naturales protegidos. No obstante, cualquier ocupación supone una alteración de las condiciones ambientales actuales que afectará a las colindancias del suelo urbano actual

Impactos Sobre el Paisaje

Derivados de la implantación de Sistemas Generales
Al igual que en los casos anteriormente descritos, la implantación de Sistemas Generales recoge varios casos en los que la ubicación de los mismos escapa de las zonas de fragilidad visual e hitos paisajísticos. No obstante, dada la naturaleza de estas instalaciones y de las intervenciones sobre el medio que comportan, se presupone que, adoptando las medidas adecuadas, cualquier impacto sobre el paisaje puede ser atenuado de forma sensible.

Paisajísticamente, la calidad visual intrínseca de esta zona es relativamente baja y viene dada tal y como se detalló previamente por la ausencia de valores ambientales de interés, caracterizándose por la impronta humana sobre el paisaje.

La fragilidad visual, y entendiendo esta última como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él, cabe subrayar que el espacio analizado se define por presentar una baja fragilidad, valoración que se fundamenta en el análisis de los factores biofísicos, factores de visualización y factores históricos - culturales que configuran este espacio.

Derivado de la Distribución Básica de Usos
Centrándonos específicamente en los hitos paisajísticos del municipio, podemos afirmar que en líneas generales las determinaciones que establece el modelo territorial tienden en gran medida hacia la conservación de estos ámbitos. En cualquier caso, y dado que este proceso no tenderá a desarrollarse más allá de las bolsas de suelo clasificadas por el Plan General, es de esperar que las afecciones sobre el resto del suelo sean poco importantes.

Impactos sobre la Hidrografía

Si bien es cierto que a lo largo de la evaluación de las consecuencias ambientales derivadas de las determinaciones del Plan General se ha subrayado la dificultad añadida que implica analizar los impactos a esta escala territorial, en el caso concreto de la hidrografía, este escenario se ve especialmente acentuado en la medida que resulta aún más difícil poder llegar a interpretar o vaticinar las afecciones y alteraciones que inciden sobre esta última. A priori, y siempre y cuando la materialización de la ordenación propuesta interfiera negativamente sobre el funcionamiento de la red drenaje [transporte, sedimentación, etc.] habrá que considerar como un impacto negativo este tipo de actuaciones.

No obstante, el carácter territorial y urbano que define al Plan General impide concretar y determinar sobre el territorio la ubicación precisa de los elementos previstos en el Sistema General de Equipamientos, así como la localización y modo en el que se articulará el proceso de desarrollo urbanístico, entre otros aspectos, de ahí la dificultad que supone evaluar ambientalmente el alcance real de las afecciones sobre el ciclo hidrológico [en especial sobre la red de drenaje].

Impactos sobre el Patrimonio

Derivados de la Implantación de Sistemas Generales
La futura implantación de elementos del Sistema General Viario no coincide en el espacio en el que se localizan diferentes elementos de interés patrimonial, por lo que ha optado por determinar como compatible los impactos sobre esta variable ambiental.

Derivado de la Distribución Básica de Usos
En lo que respecta a los Bienes de Interés Cultural, hay que tener en cuenta que la mayoría de ellos se sitúan fuera del núcleo urbano en los que se pronostica una colmatación de la urbanización. Teniendo en cuenta todo lo comentado, se ha optado por determinar como compatible los impactos sobre esta variable ambiental.

7.4 MEDIDAS CORRECTORAS O PROTECTORAS Y RECOMENDACIONES

Además de las medidas implícitas en la ordenación se proponen las siguientes:

Medidas correctoras para la Geología y Geomorfología
- Evitar en lo posible la formación de taludes y desmontes, adaptando las construcciones a las pendientes existentes. En caso contrario tener como criterio de actuación lo siguiente:
  - Taludes tendidos de superficies onduladas.
  - Bancales en los desmontes que se puedan plantear.

Medidas sobre la Hidrología e Hidrogeología
- En los arroyos y cuencas naturales no se admitirá ningún uso que pueda conllevar la reducción de su caudal y se evitarán derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. En este sentido, y de conformidad con las Directrices de Ordenación General y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se podrá edificar en los cauces ni en los terrenos adyacentes que se encuentren incluidos dentro de los límites del dominio público o su servidumbre de protección, según las determinaciones que establece la Ley de Aguas y sus reglamentos de desarrollo.
- Todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que para su desarrollo necesitasen movimientos de tierra, será necesario justificar expresamente la no-ocupación de cauces o escorrentías. A tal efecto podrán ser solicitados informes a la Administración con competencias en la materia. Se deberá igualmente prohibir los vertidos de escombros, basuras y tierras sobre éstos, dado el impacto ambiental, paisajístico y ecológico de estas acciones sobre los barrancos.
- Uso de sistema de riegos eficaces que disminuyan la cantidad de agua utilizada.

Medidas correctoras para la Conservación del Paisaje
- Las edificaciones y construcciones vinculadas al medio rural deben ajustarse a las tipologías tradicionales en lo que se refiere a diseño, materiales, cerramientos de fincas y muros de contención, etc. Dentro de ésta, se incluyen también las dotaciones públicas que requieran edificaciones o instalaciones las cuales deben proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.
- Establecimiento de medidas concretas para que los vallados de fincas particulares se realicen de tal manera que no modifique las características tradicionales de entorno.
- Adaptación de los aprovechamientos a las topoformas.
- Las estructuras que se realicen deberán provocar el mínimo corte visual y enmascararla en la medida de lo posible a la topografía.
- Interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 127/248

Medidas Correctoras para el Patrimonio Arqueológico y Etnológico

- Para la protección del patrimonio histórico dentro de los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural será necesaria la elaboración de Plan Especial de Protección en cumplimiento de las determinaciones de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Cualquier construcción, edificación o instalación en suelo con elementos catalogados o en ámbitos delimitados de protección cautelar, que para su desarrollo fuera necesario realizar movimientos de tierra, será necesario justificar expresamente la no-afección a los diferentes bienes patrimoniales. A tal efecto podrán ser solicitados informes a la Administración correspondiente.

Medidas ambientales para la formulación del planeamiento de desarrollo y redacción de los proyectos de urbanización.

El Plan establece el marco jurídico que deben respetar el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones en lo que respecta a la valoración del medio ambiente urbano:

a. En estos instrumentos de desarrollo del planeamiento y ejecución, se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
b. Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
c. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
e. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire modificada por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
h. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria.
i. El planeamiento de desarrollo deberá conservar los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.), procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.
j. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
k. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.
l. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el interior de éstas sea de 55 decibelios.
m. En lo que respecta al diseño del viario se tendrán presentes por el planeamiento de desarrollo los siguientes criterios de compatibilidad medioambiental:
    - Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurque no se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.
    - Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
    - En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.
    - El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizarlas comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
128/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 128/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado: 129/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

8 LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Según el artículo 10.A)b) LOUA, en su redacción dada por la Ley 2/2012, el PGOU ha de prever en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencia de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas. El presente PGOU, a fin de producir la necesaria coherencia entre esta disposición, y las posibilidades de desarrollo de los distintos ámbitos residenciales, establece que se debe cumplir, además, que el 30% de las viviendas sean protegidas.

Dado que en Almensilla no se ha tramitado Plan Municipal de Vivienda y Suelo, la reserva de vivienda protegida, que será como mínimo del treinta por ciento, se destinará íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

No obstante, las condiciones de desarrollo establecidas por el POTAUS para el área de oportunidad residencial previsto en Almensilla, contemplan un aumento significativo de esta previsión de viviendas protegidas para aquellos sectores que desarrollan dicha área. El número de viviendas con este destino ha de estar entre el 60 y el 70 por ciento de las contempladas en cada uno de los sectores, habiendo optado el presente PGOU por el menor valor de la horquilla.

En estos sectores, por tanto, las fichas de desarrollo establecen una edificabilidad mínima para vivienda protegida algo superior al 50 por ciento de la edificabilidad residencial del sector, así como un número mínimo de viviendas del 60 por ciento de las contempladas en el mismo.

Por último, dadas las grandes previsiones de vivienda protegida contempladas en el PGOU, cercanas al 45% del total de viviendas, el Plan hace uso de la potestad contemplada en el artículo 10.A)b) de eximir totalmente de la obligación de reservar terrenos para vivienda protegidas a los dos sectores (SUZs-8 y SUZs-9) que tienen prevista una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, al tener definida una tipología de vivienda unifamiliar aislada, no se consideran aptos para la construcción de este tipo de viviendas. La compensación e integración en el resto del municipio, se considera ampliamente realizada con el exceso sobre el mínimo contemplado en la LOUA establecido para los sectores correspondientes al área de oportunidad residencial. Además, queda eximida de la previsión de vivienda pública, en razón de su clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Incorporado, el sector SUZo-pi-13, proveniente del antiguo Sector F, y que se encuentra en fase de ejecución de las obras de urbanización.

9 LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El objeto de este apartado es describir y justificar las medidas tomadas en el presente PGOU bajo una perspectiva de género, siendo conscientes de que, si bien el último objetivo a perseguir es la igualdad en todos los ámbitos entre hombres y mujeres, el urbanismo puede ayudar a minimizar los perjuicios que las desigualdades existentes producen en la mujer. Se ha tomado como referencia para las consideraciones que al respecto se han tomado en el planeamiento, el texto editado por el Instituto Andaluz de la Mujer "Urbanismo con Perspectiva de Género", del que asumimos numerosas reflexiones y recomendaciones de actuación, para proyectar el urbanismo como un instrumento que colabore en la mejora de la vida de las personas.

9.1 CONTEXTO Y URBANISMO

No cabe duda de que, con el paso de los años, la concienciación general hacia una sociedad que denuncie y evite las desigualdades por género, se va consolidando en niveles como el político, legislativo, asociativo y, en definitiva, ciudadano. Sin embargo, también lo es que vivimos en una sociedad donde muchas mujeres siguen sufriendo las desigualdades tanto en el ámbito laboral las que están incorporadas al trabajo remunerado, como en las condiciones en las que lo desarrollan aquellas que realizan trabajos no remunerados. En este sentido es conveniente resaltar los siguientes aspectos que ponen en relación la perspectiva de género en el contexto social actual, con las posibilidades del urbanismo de actuar desde esa visión:

- En países desarrollados como el nuestro, muchas mujeres desempeñan una **doble carga de trabajo** tanto en el ámbito privado, haciéndose cargo de las tareas de la esfera familiar o reproductiva, como en el ámbito público o laboral a cambio de un salario. El incremento de la participación femenina en este último ámbito no se ha visto apoyada al mismo ritmo con la participación del hombre en el ámbito familiar.

- El trabajo no remunerado pasa inadvertido, pero **tiene lugar en la ciudad**. Debemos conceptuarlo como trabajo, y entender los procesos que lo forman y, particularmente, aquellos que tiene que ver con los espacios públicos y privados en los que se desarrolla. Es un trabajo imprescindible, en muchos aspectos cualificado, y de gran responsabilidad, y tiene unas demandas espaciales y urbanas específicas.

- La aceptación de que el trabajo vinculado a la reproducción es un trabajo real, nos lleva a preguntarnos **a qué llamamos lugares de trabajo**, ya que éste inevitablemente ha de tener lugar en el tiempo y en el espacio. El lugar de trabajo aún para muchas mujeres es la vivienda, donde llevan a cabo numerosas tareas. Sin embargo, hay otras que también desempeñan que tienen lugar fuera del hogar, por lo que los centros educativos, asistenciales de deportes o compras son también lugares de trabajo para las personas que realizan tareas no remuneradas como llevar y recoger a los niños del colegio, o acompañar a un mayor a un centro asistencial o realizar la compra para la casa. En todos estos casos, las mujeres se desplazan a estos lugares "a trabajar", ocupándose de sus familiares dependientes o de las tareas domésticas de la casa. En este sentido, hemos de entender también los trayectos realizados como "desplazamientos de trabajo".

- Las **cadenas de tareas** tienen generalmente **más eslabones** en las mujeres que en los hombres. El concepto "cadena de tareas" nos permite vincular el tiempo con el espacio de la vida cotidiana como paso previo al análisis urbano. El mantenimiento aún de repartos desiguales en las familias hace que muchas mujeres tengan que realizar al día una sucesión de tareas, en las que podría encontrarse también su trabajo remunerado, que tiene lugar en muy distintos lugares a diferentes horas. El desplazamiento a centros educativos, sanitarios, lugar de trabajo, centros deportivos, parques, oficinas administrativas, etc. Tendrá que hacerlo con el menor coste, y a las horas en que deban o puedan realizarse. En muchos casos los horarios públicos o comerciales, o la inexistencia o

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 129/248

inadecuación de los transportes públicos, dificultan sobre manera la realización de estas tareas. Medidas como la existencia de más equipamientos de cuidado de personas dependientes (niños o mayores), así como un transporte público eficaz, podrían facilitar la realización de esta compleja cadena de tareas, siendo igualmente necesario crear suficientes condiciones de seguridad entre el lugar de residencia y los centros de transporte o dichos equipamientos.

- Las mujeres no son un grupo homogéneo, constituyen la mitad de la población y atraviesan a todas las categorías sociales (edad, raza, clase). Pero existen determinadas vulnerabilidades de la mujer asociadas a nuevas formas de exclusión social. Es cada vez más habitual la mujer sola trabajadora con cargas familiares, siendo uno de los **grupos sociales más vulnerables,** ya que si cuidan de sus hijos no pueden trabajar, y para trabajar necesitan pagar a una persona que las sustituya en el ámbito doméstico. Además, como consecuencia de la menor integración en el mercado laboral, el nivel de renta de las mujeres es muy inferior al de los hombres, y como consecuencia de prácticas discriminatorias en el mercado laboral, las mujeres se concentran en empleos típicamente femeninos y poco remunerados. El menor nivel de renta afecta a cuestiones como la accesibilidad a la vivienda, al transporte privado y, por tanto, al empleo, que suele estar en las ciudades atomizado y no integrado.

- El **urbanismo influye en la perspectiva de género** pudiendo mejorar o perjudicar el modo en que las mujeres llevan a cabo sus múltiples responsabilidades en la esfera pública y privada. Desde el planeamiento se puede actuar en múltiples aspectos, destacando el diseño y localización de los equipamientos urbanos, así como lo relacionado con la movilidad y transporte público.

- Por último, no debemos olvidar que facilitar hoy las condiciones de vida de la mujer que desarrolla trabajos no remunerados redundará en la **calidad de vida** de los hombres y mujeres que en el futuro realicen estas tareas, por lo que estas decisiones ayudarán a largo plazo para equidad en la asunción de responsabilidades domésticas. Además, un urbanismo que organice las dimensiones espacio-temporales de la ciudad de manera que las personas puedan realizar las tareas cotidianas de cuidado de la familia y de trabajo remunerado con menos esfuerzo, prisas y dificultad con las que se hacen hoy, será un urbanismo de calidad que contribuya a construir ciudades más humanas para todos.

9.2 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

A modo de desagregación de los distintos aspectos urbanísticos a considerar, y su análisis desde la perspectiva de género, estudiaremos individualmente cuestiones como el transporte, el espacio público, la vivienda o los equipamientos, como preámbulo de las medidas a considerar en el PGOU para alcanzar los objetivos de mejora de calidad de vida pretendidos.

9.2.1 El Transporte

Como resultado de la multiplicidad de tareas que muchas mujeres han de realizar en su doble papel en las esferas pública y privada, sus pautas de movilidad difieren de la de los hombres:

- Se desplazan por más motivos diferenciados.
- Sus desplazamientos son de tipo poligonal, mientras los de los hombres son más de tipo pendular (ida-vuelta)
- Encadenan mayor número de trayectos.
- Las distancias son menores, tanto en los trayectos individuales como en el total de la jornada.
- Mayor uso del desplazamiento a pie o en transporte público
- Restricciones temporales y horarias, ya que dependen de los horarios de funcionamiento tanto del transporte como de apertura de los servicios públicos.
- Autolimitación de desplazamientos por cuestiones de seguridad (según horarios y lugares)
- Inadecuación de vehículos públicos, estaciones o espacios públicos a las condiciones de la mujer que está desarrollando tareas familiares (acompañada de niños o mayores dependientes, bolsas de compra, etc.).

9.2.2 Espacio público y seguridad

La calidad y la seguridad del espacio público son fundamentales para las mujeres, los mayores y los niños, grupos que realizan muchos de sus desplazamientos a pie y utilizan el espacio público no sólo para el desplazamiento sino como lugar de ocio y ejercicio.

Existen varias vertientes de análisis, entre las que debemos destacar la habitual inadecuación del espacio público a personas mayores o mujeres desarrollando tareas con familiares dependientes, así como la existencia de puntos de inseguridad o cuya configuración espacial puede generar sensación de inseguridad. En ambos sentidos, el urbanismo tiene capacidad para tomar medidas que mejoren las posibilidades de uso del espacio público, y minimicen la inseguridad de calles, parques y jardines.

9.2.3 La Vivienda

Respecto a la vivienda, varios son los aspectos a considerar respecto a las diferencias que se producen entre hombres y mujeres respecto a la accesibilidad a su uso y disfrute, y la forma de tenencia, así como a otros aspectos cualitativos.

En primer lugar, se debe hacer constar la mayor dificultad de acceso en propiedad de la mujer sin pareja que el hombre sin pareja, por cuestiones ya mencionadas tales como sus empleos poco remunerados y parciales, y menores salarios y pensiones. Esta circunstancia las obliga a vivir en lugares menos accesibles, incrementando así los problemas reseñados de desplazamientos. El alejamiento a los lugares de trabajo, equipamientos y servicios obliga por tanto a viajes más largos y dificultan aún más la compatibilización del trabajo remunerado y el familiar.

Nos encontramos que, además, en los últimos años, y tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, han desaparecido las ayudas sobre la vivienda, y que las tipologías residenciales disponibles en el mercado siguen centradas en familias convencionales (pareja + hijos), y no se ensayan tipos orientados a las distintas situaciones que se producen en las fases de la vida de las familias ni a las circunstancias especiales de la mujer.

9.2.4 La actividad económica

La responsabilidad de compatibilizar empleo y familia recae aún mucho más en las mujeres que en los hombres. Esta circunstancia choca con una realidad urbana pensada para una división sexual del trabajo, con espacios específicos para el empleo, espacios específicos para la vida doméstica, transporte basado en el vehículo privado, ausencia de equipamientos para el cuidado de personas dependientes, y pequeño comercio de barrio a punto de desaparecer.

Las tendencias del urbanismo actual no hacen sino acentuar los problemas y dificultar la realización de la cadena de tareas de aquellas personas que compatibilizan vida laboral y familiar, teniendo las mujeres mayor dificultad para acceder a empleos cuando no están próximos a sus domicilios.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02 130/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 130/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Firmado
Página 131/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

9.2.5 Equipamientos, comercio y ocio

Desde el punto de vista de género cabe hacer dos distinciones; la primera según el tipo de equipamientos, y la segunda según el uso que se hace de los mismos, ya sea para uso propio o como acompañante de la persona dependiente.

EQUIPAMIENTOS TRADICIONALES

Son los que responden a derechos y necesidades reconocidas, tales como la educación, la sanidad, la cultura, el ocio y el deporte. Disponen, con carácter general, incluso de estándares urbanísticos que obligan a la previsión en el planeamiento de un suelo suficiente para su implantación.

Estadísticamente, los equipamientos educativos y sanitarios son utilizados más por mujeres que por hombres para uso propio (estudian más y viven más), y mucho más por mujeres que por hombres cuando lo hacen acompañando a personas dependientes (niños y mayores). En este último caso, se estima un desplazamiento diario a los equipamientos educativos, de una a tres veces por semana para actividades extraescolares, y más ocasionalmente para los sanitarios.

En cuanto a los equipamientos deportivos, éstos son mucho más utilizados por hombres que por mujeres, que realizan menos deporte por falta de tiempo (compatibilización vida laboral y familiar), falta de recursos económicos y distancia a las instalaciones deportivas. Esto se traduce en que la mujer acaba prefiriendo andar y socializar en espacios públicos, y cuando puede hacer deporte, precisa de pequeños equipamientos al alcance de su domicilio.

NUEVOS EQUIPAMIENTOS

Los problemas reseñados precisarían de la previsión y ejecución de nuevos equipamientos que faciliten la conciliación de la vida laboral con la vida familiar, especialmente para el cuidado de personas dependientes. Han de ponerse a disposición guarderías para niños, públicas o subvencionadas, para que sean asequibles para la mujer, así como nuevos servicios para el cuidado de personas mayores dependientes, que le permitan acceder al mercado laboral en igualdad de condiciones que el hombre.

Por último, desde la perspectiva de género, debería entenderse el comercio como un equipamiento más, que incluso pudiera estar estandarizado como los demás, de manera que se potencien las ventajas del comercio de barrio respecto a las grandes superficies en materias como la accesibilidad, la mejora de la seguridad en las calles, o la humanización de los espacios públicos como lugares de encuentro y desarrollo de la vida en sociedad.

9.3 LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PGOU DE ALMENSILLA

"Favorecer la vida cotidiana y crear una ciudad de distancias cortas y proximidad implica cambios de todo orden en la forma actual de construcción de las ciudades. Desde cambios pequeños y sencillos, como por ejemplo la ampliación de las aceras para permitir el paso de coches de bebé, hasta grandes cambios que implicarían modificar sustancialmente la actual relación entre transporte público y privado"

El PGOU de Almensilla ha tenido en cuenta la perspectiva de género en los aspectos antes reseñados, materializándose en una serie de medidas encaminadas a minimizar los perjuicios que las desigualdades aún existentes producen en muchas mujeres.

EL MODELO DE CIUDAD

El PGOU de Almensilla apuesta por una ciudad compacta, en la que los crecimientos se centran en el aprovechamiento de los vacíos existentes no desarrollados del planeamiento anterior, y la utilización de los espacios anexos al borde urbano norte para los nuevos crecimientos.

Frente a desarrollos expansionistas y disgregados, este modelo de ciudad minimiza los recorridos, facilita el acceso a los equipamientos y servicios, y permite reducir el tiempo empleado en la cadena de tareas.

LOS USOS GLOBALES y EL TRANSPORTE

La excesiva especificidad de usos en la ciudad dificulta el acceso de la mujer al mercado laboral cuando ha de compatibilizarlo con las responsabilidades familiares. Para ello se precisaría una ciudad más diversa e integradora en la que se acortaran las distancias entre lugar de residencia y lugar de trabajo y, cuando esto ya no sea posible, una mejora de las condiciones de transporte público que compensen este hándicap.

En Almensilla se proyecta un espacio altamente específico de lugar de trabajo de ámbito metropolitano, el área de oportunidad empresarial "Aljarafe Sur" previsto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. Pese a su origen territorial, será una oportunidad importante para la creación de empleo local en el municipio, si bien su tamaño y ubicación no facilitan el acceso a pie desde el núcleo urbano. A tal efecto, se recomienda desde el presente PGOU el establecimiento de una alternativa de transporte público local, que permita una relación fluida pueblo-polígono, que no dependa únicamente del transporte privado.

En cuanto a los nuevos sectores residenciales, y en aras de posibilitar la generación de lugares de trabajo en los mismos, se les dota de edificabilidad suficiente para la implantación complementaria de locales comerciales u otros usos terciarios. Para ello, se define una edificabilidad por vivienda prevista mayor que la habitual, de manera que los excesos que no consumen las viviendas puedan destinarse a estos otros usos.

Este modo de actuar, que impulsa la generación de un comercio de proximidad o de barrio como alternativa a las grandes superficies, redunda en beneficios como la accesibilidad a las necesidades básicas de las familias minimizando los desplazamientos, la generación de calles más seguras en las que siempre hay más gente, así como en el fomento del espacio público como lugar de encuentro y socialización.

LOS ESPACIOS LIBRES Y LA SEGURIDAD

El Plan actúa sobre el diseño y localización de los espacios libres desde la doble perspectiva de adecuación de los mismos a las necesidades enumeradas en este apartado, así como a la mejora de las condiciones de seguridad propias de los espacios como en la minimización de las opciones de riesgo para la mujer.

Las Normas Urbanísticas establecen unas dimensiones adecuadas en viarios y espacios libres para el uso de las aceras y los recorridos peatonales para su utilización con personas dependientes (mayores o niños). Estas dimensiones se amplían, incluso, cuando es el propio Plan General el que diseña un sector de planeamiento incluyendo su ordenación detallada.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 131/248

Además, los nuevos sistemas generales de espacios libres en el interior de la ciudad consolidada se localizan en lugares céntricos y accesibles, integrados en la trama urbana y, a su vez interconectados entre sí. Se trata de generar espacios que mejoren las condiciones de seguridad de su uso, así como la sensación de seguridad de los mismos.

El Plan, asimismo, posibilita en la mayoría de los sectores, la implantación de tipologías residenciales plurifamiliares, que permiten una utilización más amplia de los espacios libres asociados al desarrollo de los mismos y, consecuentemente, una mejora cuantitativa y cualitativa de su utilización, sus condiciones de seguridad y la generación de relaciones sociales integradoras.

EQUIPAMIENTOS

El PGOU pone las bases para la implantación de nuevos equipamientos relacionados con servicios de cuidado y guardería de personas dependientes, de manera que se mejoren las posibilidades de acceso de la mujer al mercado laboral en condiciones de compatibilidad con las tareas familiares. Esto se materializa en la previsión de sistemas locales de equipamiento distribuidos por todos los sectores urbanizables conforme a la legislación vigente. En la medida en que tanto este tipo de equipamientos, como otros convencionales (educativos, sanitarios, deportivos, etc.) se puedan ir desarrollando y ejecutando en los espacios cercanos a los lugares de residencia, se estarán además reduciendo las distancias y los tiempos invertidos en su uso, mejorando la calidad y comodidad de la cadena de tareas de la persona que desarrolla los trabajos no remunerados.

Estos sistemas locales se ven complementados, además, con unos sistemas generales tanto de equipamiento (nuevo Ayuntamiento) como de una gran plaza pública en el centro del pueblo, que redundará en los beneficios citados, al centralizar determinados usos y servicios, haciéndolos más accesibles a toda la población.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Firmado
Página 132/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 132/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
133/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

I-E. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El presente apartado de la memoria contiene una relación de las acciones fundamentales previstas para el desarrollo y ejecución del Plan General a partir de una aproximación a los plazos temporales de programación previstos, definiendo tipo de acciones y prioridades, con especial incidencia en la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general del territorio, así como a la implantación de servicios.

Se concretan tanto la previsión temporal de programación general del Plan, como la determinación de la secuencia lógica del desarrollo territorial propuesto mediante el establecimiento de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

1. PROGRAMACIÓN Y ORDEN DE PRIORIDADES

1.1 LA PROGRAMACIÓN Y SU SEGUIMIENTO

El artículo 18.2 LOUA posibilita que los instrumentos de planeamiento fijen plazos máximos para la ejecución de sus determinaciones, mientras que el 18.3 fija la obligación de éstos para áreas y sectores con ordenación detallada:

> *"2. Igualmente, con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:*
>
> *a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y áreas de reforma interior.*
> *b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los anteriores sectores y áreas.*
> *c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.*
>
> *3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:*
>
> a) *El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico.*

Por su parte, el artículo 10.2 LOUA, que regula las determinaciones que han de contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística, incluye como preceptiva y formando parte de la ordenación pormenorizada, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de dicha ordenación.

El Plan recoge esta posibilidad, y aun reconociendo la dificultad de programar las actuaciones que se van a realizar en un amplio espacio temporal, en el que múltiples circunstancias pueden alterar las previsiones iniciales, establece un orden de prioridades para la gestión y ejecución de los sectores, las infraestructuras y demás sistemas generales que el Plan propone para Almensilla.

Se estima que tras un primer periodo de 4 años a partir de la Aprobación Definitiva del PGOU, la presente Programación ha de ser revisada para evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos temporales fijados y establecer las correcciones procedentes, todo ello sin perjuicio de que la evaluación de cumplimiento por parte del Ayuntamiento debe ser continua, de manera que en el momento que se incumplan las previsiones de actuación de la iniciativa privada, ésta pueda ser sustituida por mecanismos de gestión pública.

1.2 ORDEN DE PRIORIDADES

Las determinaciones establecidas al respecto del establecimiento de los distintos órdenes de prioridad se justifican a continuación, habiéndose definido únicamente dos para la ejecución de las previsiones del Plan:

Prioridad 1: Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones de desarrollo que se consideran de especial importancia para el logro del modelo de ordenación estructural y para la previsión de suelo para las necesidades básicas en primer término de la población actual y su normal evolución en el plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva.

El incumplimiento de los plazos por parte de la iniciativa particular, faculta al Ayuntamiento para la actuación subsidiaria y el cambio del sistema de actuación privada por cualquier otro de gestión pública, ya sea directa por el Ayuntamiento o indirecta a través de "agente urbanizador", en los términos regulados en la legislación vigente.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 133/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 134/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Prioridad 2: Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan con criterios de necesidad de crecimiento normal del municipio para el periodo de cuatro a ocho años desde la aprobación definitiva del mismo incluyéndose, fundamentalmente, aquellos sectores residenciales que forman parte del área de oportunidad residencial previsto en Almensilla por el POTAUS, y que éste subordina a la ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad empresarial E5 "Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur" que parcialmente se adscribe a la prioridad 1. Todo lo anterior, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad; o bien porque se estime necesario por parte del Ayuntamiento la puesta en carga de nuevas viviendas para satisfacer la demanda que en su momento exista.

En cualquier caso, para los sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores de suelo urbanizable a los que se les asigna esta prioridad 2, se establece la opción de que el Ayuntamiento pueda obtener el suelo de dichos sistemas en cualquier momento del desarrollo del PGOU para facilitar o adelantar su ejecución.

Asimismo, nada impide que un sector incluido en el orden de prioridad 2 se pueda adelantar al nivel 1, siempre que los promotores de la actuación adelanten la ejecución de todos los enlaces exteriores con los sistemas de comunicaciones o de infraestructuras derivados de esta alteración, y no suponga perjuicios al Ayuntamiento en cuanto a la programación de sus prioridades de inversión o de política de suelo desde el interés público.

1.3 DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

No se proyectan actuaciones sistemáticas en suelo urbano. En cuanto a las asistemáticas, son todas actuaciones simples de obtención de suelo para apertura de nuevos viarios, en las que se establecen los siguientes criterios:

ASV-1: Se le asigna prioridad 2, y se vincula su desarrollo al del sector en suelo urbanizable SUZs-3, que asumirá sus gastos de ejecución y habrá de incluir la actuación en su proyecto de urbanización.

ASV-2: Tendrá la prioridad 1, y se vincula su desarrollo al del sector en suelo urbanizable SUZs-2, que asumirá sus gastos de ejecución y habrá de incluir la actuación en su proyecto de urbanización.

ASV-3: Se le asigna la prioridad 2, y se vincula su desarrollo al del sector en suelo urbanizable SUZs-5, que asumirá sus gastos de ejecución y habrá de incluir la actuación en su proyecto de urbanización. Si bien su ejecución estará condicionada a la ejecución de las medidas correctoras para evitar la Inundabilidad del casco urbano de Almensilla.

ASV-4: Se le asigna la prioridad 2, y se vincula su desarrollo al del sector en suelo urbanizable SUZs-5, que asumirá sus gastos de ejecución y habrá de incluir la actuación en su proyecto de urbanización.

ASV-5: Tendrá la prioridad 1, previéndose su ejecución en el primer cuatrienio del Plan.

ASV-6, **ASV-7**, **ASV-8** y **ASV-9**: Se le asigna la prioridad 1, vinculándose su desarrollo al del sector en suelo urbanizable SUZs-12, que asumirá sus gastos de ejecución y habrá de incluir la actuación en su proyecto de urbanización.

ASV-10: Se le asigna la prioridad 1, vinculándose su desarrollo al del sector en suelo urbanizable SUZs-8, que asumirá sus gastos de ejecución y habrá de incluir la actuación en su proyecto de urbanización.

ASV-11: Se le asigna la prioridad 2, previéndose su ejecución en el segundo cuatrienio del Plan.

1.4 DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Se asigna el orden de prioridad 1 a los siguientes sectores en suelo urbanizable sectorizado: SUZ-o1, SUZs-2, SUZs-4, SUZs-8, SUZs-9, SUZs-10 y SUZs-12. La motivación de la calificación estos sectores como prioritarios se justifica en:

- Asunción en el nuevo PGOU de los sectores del planeamiento anterior insertos en el contenedor urbano del núcleo principal de Almensilla que, pese a su privilegiada situación, no se han desarrollado en el periodo de vigencia del mismo. El Plan los considera prioritarios por su localización, y articula medidas de cambio de uso global o de sistema de actuación, para potenciar su realización en el primer cuatrienio.

- Coherencia con el modelo urbano propuesto y su proximidad a los suelos urbanos o urbanizables en desarrollo, lo que supondrá optimización y racionalidad en la planificación de la ejecución de las infraestructuras y su integración con las existentes.

- Coherencia con el modelo estructural y prioridades en la puesta en servicio de nuevos sistemas generales de comunicaciones y de dotaciones.

- Fomento de desarrollo de suelos con destino a usos productivos susceptibles de servir de soporte a nuevas actividades industriales y terciarias generadoras de empleo.

Se asigna orden de prioridad 2 al resto de sectores en suelo urbanizable sectorizado: SUZs-3, SUZs-5, SUZs-6 y SUZs-7. La motivación de esta asignación es la no consideración de su desarrollo imprescindible a corto plazo para la normal evolución de la población y necesidades de suelo, además de los condicionamientos que recaen para su desarrollo derivados de la planificación territorial.

Por otra parte, la estrategia de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable está muy vinculada a la de los nuevos sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos. Por ello, tanto los sistemas generales incluidos como los sistemas generales adscritos a sectores para su obtención y gestión tendrán una prioridad coincidente con la del sector en el que se incluyen o adscriben.

En todo caso, el Ayuntamiento en función de su estrategia flexible del desarrollo del PGOU, podrá adelantar la ejecución de determinados sistemas del nivel de prioridad 2, mediante la obtención anticipada del suelo en los términos legalmente establecidos.

1.5 DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

El Plan no contempla actuaciones municipales en suelo no urbanizable, ya que el sistema general de espacios libres Riopudio es metropolitano y ya está ejecutado, y la plataforma multimodal también es competencia supramunicipal.

2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

2.1 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

La legislación española en materia urbanística contempla desde hace varias décadas la necesidad de ligar el principio de compensación a la ordenación urbanística, evitando así la distribución desigual de beneficios y cargas. Los conceptos de aprovechamiento ya aparecen en la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975 y el Texto Refundido de 9 de Abril de 1976, con la introducción del concepto de aprovechamiento medio para el suelo urbanizable programado.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 134/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Estado 135/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Los siguientes textos van introduciendo mejoras y variaciones sobre los conceptos ligados con el aprovechamiento, apareciendo el mecanismo de las áreas de reparto en la Ley 8/90 y T.R. 1992. La legislación vigente en nuestra Comunidad Autónoma, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en el artículo 58 la necesidad de delimitar áreas de reparto en la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, y con posibles excepciones, en la totalidad del suelo urbano no consolidado.

Dentro de las determinaciones que deben contenerse en los Planes Generales de Ordenación Urbanística, como queda reflejado en el artículo 10 de la LOUA, están la delimitación de las áreas de reparto de cargas y beneficios en que deben dividirse tanto el suelo urbano no consolidado como el suelo urbanizable, así como la asignación a cada una de ellas de un aprovechamiento medio.

Con la aplicación de la técnica derivada de la determinación de los ámbitos constituyentes de las áreas de reparto y su correspondiente aprovechamiento medio, pretenden corregirse en la medida de lo posible las desigualdades que inevitablemente produce la acción urbanística, ya que ni los usos que determina el planeamiento ni la intensidad con que se manifiestan sobre el territorio lo hacen de forma homogénea en cuanto a los beneficios y las cargas que se originan.

Al mismo tiempo, con la distinción entre aprovechamiento objetivo y subjetivo, se está introduciendo un primer mecanismo de recuperación por parte de la Administración de las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La importancia de la correcta delimitación de las áreas de reparto, con su correspondiente asignación de aprovechamientos, se hace notoria por las dos finalidades antes mencionadas: garantizar en lo posible la distribución de beneficios y cargas y posibilitar la reversión de las plusvalías generadas a la comunidad. La viabilidad del Plan depende en gran medida de estos dos aspectos, ya que se favorecen tanto las iniciativas privadas, con la determinación y el reconocimiento de los derechos y obligaciones reales de los propietarios del suelo y de la rentabilidad que obtienen de la acción urbanística; como las públicas, ya que la reinversión de las plusvalías generadas por parte de las administraciones locales contribuye sin duda a agilizar la gestión del planeamiento.

2.2 LAS ÁREAS DE REPARTO EN LA LOUA

Las primeras referencias a las áreas de reparto desde la LOUA aparecen en el Título I (La Ordenación Urbanística), ya que en el artículo 10, en las determinaciones que necesariamente debe contener la ordenación estructural recogida en los Planes Generales está la "delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en suelo urbanizable" para todos los municipios. Con respecto a la ordenación pormenorizada, y en suelo urbano no consolidado, "se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios".

Ya en el Título II (El régimen Urbanístico del suelo), se regulan de forma específica las áreas de reparto en el artículo 58:

> *"1. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:*
>
> *a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.*
>
> *La delimitación por un Plan de sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.*
>
> *b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir, o en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.*
>
> *2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, podrán excluirse de las áreas de reparto las parcelas sometidas a las actuaciones previstas en el artículo 45.2.B).c), constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento. En todo caso, cuando la obtención de los suelos dotacionales quede diferida conforme al artículo 55.3.a), estos suelos quedarán excluidos de las áreas de reparto. Asimismo, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se aplicará sobre el incremento del aprovechamiento objetivo respecto al preexistente.*
>
> *3. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.*
>
> *Cuando la actuación pública a la que se refiere el artículo 17.6 conlleve el realojo y retorno de la población existente, la edificabilidad de las viviendas vinculadas al retorno de la población se excluirá del aprovechamiento urbanístico al que haya que referir la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística."*

En este artículo puede apreciarse que la LOUA faculta a otras figuras de planeamiento distintas al Plan General de Ordenación Urbanística para determinar y definir áreas de reparto, y que la delimitación de éstas es preceptiva en suelo urbanizable sectorizado y ordenado, así como en suelo urbano no consolidado. Sin embargo, en esta última categoría el Plan General de Ordenación Urbanística podrá excluir determinados terrenos, en concreto los que se correspondan con las características fijadas en el artículo 45.2.B.b).

La LOUA no sugiere ni impone criterios para fijar o delimitar las áreas de reparto, pero al tratarse de mecanismos de gran importancia para garantizar la adecuada gestión del Plan General, su determinación debe ser racional y acorde con la política urbanística que pretende desarrollarse en el municipio.

· Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado: Como hemos comentado con anterioridad, en el caso concreto de Almensilla, no se han planificado áreas en suelo urbano no consolidado.

· Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado: La legislación urbanística vigente en nuestra Comunidad presenta una serie de diferencias en la determinación de Áreas de Reparto con respecto a la anterior legislación. Si bien ésta imponía la determinación de dos únicas áreas de reparto en suelo urbanizable programado, comprendiendo cada una de ellas los sectores a desarrollar en el primer y segundo cuatrienio de programación respectivamente, la actual legislación permite delimitar una o cuantas áreas estime necesarias el redactor para el correcto funcionamiento del mecanismo de distribución de cargas y beneficios; y en cada una de ellas puede haber sectores de las dos categorías consideradas (suelo urbanizable ordenado y sectorizado).

Las únicas exigencias que plantea la LOUA en el artículo 58 son que la totalidad del suelo urbanizable ordenado y sectorizado esté incluida en algún área de reparto, sin las excepciones que se recogen en el mismo artículo para el suelo urbano no consolidado, y que las áreas de reparto deben comprender sectores completos, es decir, todos los terrenos que pertenezcan a un sector, incluyendo los sistemas generales que puedan adscribírsele, deben estar en la misma área de reparto.

En el artículo 60.c se recoge una limitación que se plantea en la LOUA para el caso de que se defina más de un área de reparto:

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 135/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 136/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

"c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado...."

En Almensilla se han establecido las siguientes áreas de reparto, comprehensivas de los siguientes sectores:

ÁREA DE REPARTO AR-1	SUPERFICIE CON SISTEMAS GENERALES(m^2s)	USO GLOBAL
SUZo-1	**115.040,99**	**RESIDENCIAL (PL)**
SUZs-2	**32.730,24**	**TERCIARIO**
SUZs-4	**11.197,99**	**RESIDENCIAL (UAD)**
SUZs-8	**95.373,44**	**RESIDENCIAL (UAI)**
SUZs-9	**103.475,61**	**RESIDENCIAL (UAI)**
SUZs-10	**80.235,43**	**RESIDENCIAL (UAI)**
	438.053,70	

ÁREA DE REPARTO AR-2	SUPERFICIE CON SISTEMAS GENERALES(m^2s)	USO GLOBAL
SUZs-3	**115.157,37**	**RESIDENCIAL (UAD)**
SUZs-5	**85.391,28**	**RESIDENCIAL (UAD)**
SUZs-6	**51.331,08**	**RESIDENCIAL (UAD)**
SUZs-7	**72.570,41**	**RESIDENCIAL (UAD)**
	324.450,14	

ÁREA DE REPARTO AR-3	SUPERFICIE CON SISTEMAS GENERALES(m^2s)	USO GLOBAL
SUZs-11	**2.730.154,84**	**INDUSTRIAL**
SUZs-12	**248.001,77**	**INDUSTRIAL**
	2.978.156,61	

2.3 EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El concepto del aprovechamiento urbanístico, constituido por el conjunto de usos homogeneizados en función de la intensidad, la tipología y el valor con el que pueden materializarse sobre el suelo objeto de la acción urbanística surge en la legislación urbanística con la finalidad de sustituir al suelo en el patrimonio de su titular durante el proceso de transformación que sobre dicho suelo produce la ejecución del planeamiento.

En la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los artículos 59 y 60, se definen tanto los conceptos de aprovechamiento objetivo, subjetivo y medio como la forma de obtener dichos valores.

· **Aprovechamiento Objetivo**: Es la superficie edificable permitida por el presente Plan General o por los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

En los ámbitos en que se ha delimitado un área de reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada en unidades de aprovechamiento urbanístico (UA) referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y la tipología característicos, en este caso el uso industrial, por ser el predominante al establecer el POTAUS un área de oportunidad industrial de casi 250 Has. en el municipio.

· **Aprovechamiento Subjetivo**: Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno al que su propietario tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.

Tal y como se recoge en el artículo 54.1.c LOUA, el aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho los propietarios de los terrenos en suelos urbanizables ordenados, y por tanto los de suelos urbanizables sectorizados una vez aprobado el planeamiento de desarrollo correspondiente, es: "El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto,...".

· **Aprovechamiento Medio**: Es la superficie construible del uso y tipología característico que el Plan General establece en cada una de las áreas de reparto en que se divide el suelo urbanizable, para cada metro cuadrado de suelo en dichas áreas, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

Para la determinación del aprovechamiento medio en cada área de reparto, en nuestro caso en suelos urbanizables ordenados o sectorizados, la ley dispone que debe dividirse el aprovechamiento objetivo total de los sectores que forman parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos entre la superficie total de dicha área, incluyendo la de los sistemas generales que los sectores puedan tener adscritos.

· **Coeficientes de uso y tipología**: Como ya se ha comentado, en la determinación de los aprovechamientos, tanto objetivos como medios, deben aplicarse diferentes coeficientes de ponderación que expresen el valor que se atribuye a cada uso y tipología en relación con los demás.

En consonancia con el espíritu de la LOUA, dado que las diferentes tipologías, usos e intensidad con que los mismos se materializan sobre el terreno pueden dar lugar a diferentes rendimientos económicos o costes, la aplicación de los coeficientes de homogeneización supone otro paso más hacia la equidistribución de beneficios y cargas generados por la actividad urbanística.

En los cálculos de aprovechamiento del presente Plan General se ha tomado como coeficiente unitario el del uso global industrial correspondiente al área de oportunidad empresarial, el resto de coeficientes que se han empleado para la homogeneización y determinación de los aprovechamientos objetivos de cada sector y del aprovechamiento medio se han calculado en base al valor de mercado del municipio (o del entorno próximo, cuando no hay ejemplos actualmente en el mercado del municipio). Se utilizan para su determinación los siguientes criterios:

- La clasificación de los usos: Los usos (calificaciones o zonificaciones) establecidos por el planeamiento han de clasificarse con el nivel de concreción que requiera el instrumento urbanístico de que se trate, aplicándose en el caso del presente Plan General, a los usos globales y a las tipologías generales que el Plan establece. Uno de estos usos y tipología habrá de prestar su denominación al promedio resultante, sirviendo de unidad de medida, que habrá de recibir por ello el coeficiente de ponderación de la unidad, es decir el resultado de dividir por sí mismo su valor económico. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos-tipologías por el valor adoptado como característico, lo que a su vez determinada la posición relativa de cada uno en el conjunto y su ponderación frente a los demás.

- El uso característico: Para poder realizar una comparación efectiva entre las distintas áreas de reparto, y poder justificar así que las diferencias de sus aprovechamientos medios están dentro de los valores permitidos, es evidente que la "unidad de medida" ha de ser la misma para todos. Esto es, que definiremos para todo el suelo urbanizable un uso (y, en su caso, tipología) característico, que será aquel predominante en el Plan, y éste servirá de referencia para todas las áreas de reparto que se definan en suelo urbanizable. En este caso, y como ya se referenciado, el uso característico, por ser el

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 136/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
137/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

predominante, va a ser el Industrial que se asigna al sector SUZs-11 (área de oportunidad). Sin embargo, no es tan importante la consideración de cuál es el uso predominante, como que la ponderación de éste con los restantes usos globales (y, en su caso, tipologías) definidos, respondan lo más aproximadamente posible a las condiciones de mercado del municipio o de su entorno próximo, puesto que esa es la clave de que la técnica equidistributiva opere realmente como tal.

- La valoración relativa de los usos: Los usos y, en su caso, tipologías, definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderación relativa en relación con el adoptado como característico, que recibirá como valor la unidad.

Bajo todas estas premisas, se ha realizado un amplio análisis de las condiciones actuales del mercado, con la consideración de valores reales existentes en el municipio, cuando así ha sido posible, así como comparación, y homogeneización con planes generales del entorno y, por último, asimilación de valores catastrales, resultando los siguientes valores para los coeficientes de ponderación de los usos globales y, en su caso, tipologías, considerados por el Plan. Debemos hacer constar que, tal y como indica el artículo 61.4 LOUA, el PGOU ha de establecer también los coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social. Según los datos de mercado estudiados, este coeficiente es aproximadamente de 0,70, y se encuentra ya aplicado en los siguientes valores:

USOS GLOBALES (TIPOLOGÍA PREPONDERANTE ESTABLECIDA)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
INDUSTRIAL – IND	**1,00**
RESIDENCIAL Vivienda Unifamiliar Adosada – R-UAD	**1,30**
RESIDENCIAL Vivienda Unifamiliar Adosada VPO – R-UAD-VP	**0,90**
RESIDENCIAL Vivienda Plurifamiliar – R-PL	**1,15**
RESIDENCIAL Vivienda Plurifamiliar VPO – R-PL-VP	**0,80**
RESIDENCIAL Vivienda Aislada – R-UAI	**1,40**
TERCIARIO	**1,15**

Finalmente es conveniente aclarar que este instrumento tiene las limitaciones que le impone su propia regulación legal, derivadas de referirse a áreas de reparto concretas y a la utilización de parámetros de homogeneización, obtenibles no de una única forma posible. Aunque hay que reconocer un avance significativo de la LOUA respecto al régimen anterior, en ningún caso se pretende la utopía de la exacta igualdad entre diferentes tipos de suelo, ni siquiera dentro de una misma tipología, puesto que las propias situaciones de partida que condicionan la clasificación son diferentes, y el grado de consolidación o las capacidades de acogida de las distintas áreas del municipio son también desiguales antes de la planificación por el PGOU.

No obstante, sí es función del planeamiento general, dentro de los amplios márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados en la misma, y establecer unos parámetros de homogeneización que garanticen dentro de cada área, e incluso dentro de las áreas de cada clase de suelo, la más ajustada equidistribución de beneficios y cargas.

2.4 LAS ÁREAS DE REPARTO

La técnica complementaria imprescindible para la aplicación del aprovechamiento medio es la delimitación de ámbitos donde la distribución se ha de producir: "áreas de reparto de cargas y beneficios", que son ámbitos territoriales caracterizados por un contenido homogéneo del derecho de los propietarios afectados, si bien existe una escasa concreción en la legislación urbanística sobre la definición de las mismas.

El objeto que, no obstante, atribuye dicha legislación a estas áreas de reparto es doble:

a. Ámbito de definición del aprovechamiento medio: La mayoría de los autores interpretan que el objeto básico que la legislación urbanística establece es posibilitar el cálculo del aprovechamiento medio.

b. Ámbito de gestión: La delimitación de áreas de reparto cumple un importante papel como ámbito de gestión, dado el carácter estanco con el que la legislación urbanística concibe estas áreas (sólo son posibles transferencias de aprovechamiento dentro de cada una de ellas y no entre terrenos situados en diferentes áreas de reparto). Ello implica importantes consecuencias para la gestión del plan y son elementos clave para establecer la estrategia de desarrollo, frente a las limitaciones del régimen anterior. De hecho, los Sectores pasan a tener un papel más limitado al planeamiento, siendo el área de reparto el ámbito más determinante desde el punto de vista de la gestión, en especial si se hace uso de opción de gestionar suelo de sistemas generales adscritos al área de reparto, no incluidos en ninguno de los sectores, como es el caso del presente PGOU en algunos supuestos.

Se han establecido los siguientes criterios de delimitación para las áreas de reparto:

a. Suelo urbano consolidado: Dado que los propietarios no tienen carga alguna de cesión gratuita de suelo para equipamientos, espacios libres, ni de cesión de aprovechamiento, no hay posibilidad ni necesidad de equidistribución, por lo que carece de sentido su delimitación en esta clase y categoría de suelo.

b. Suelo urbano no consolidado: Tras la entrada en vigor de la LOUA, su artículo 58.1.b) determina para la totalidad del suelo urbano no consolidado el mandato de delimitar una o varias áreas de reparto. El presente Plan General no define áreas en suelo urbano no consolidado, por lo que no contempla áreas de reparto.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 137/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Página 138/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

ÁREA DE REPARTO **AR-1**

Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Total Equipamientos s/ LOUA	Edificabilidad máxima (m²c)	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (Homog.)	Aprovechamiento de Cesión Obligatoria (10% A.M.)	Aprovechamiento Subjetivo	Excesos (+) Defectos (-)
SUZo-1	Residencial (UAD)	106.436,55	115.040,99	16.600,50	55.335	1,3000	61.443,75	6.365,75	57.291,73	-2.213,73
SUZs-2	Terciario	31.217,49	32.730,24	4.370,45	15.609	1,1500	17.950,06	1.811,11	16.300,03	-161,09
SUZs-4	Residencial (UAD)	11.197,99	11.197,99	1.511,73	5.039	1,3000	5.946,13	619,64	5.576,73	-250,23
SUZs-8	Terciario	88.539,01	95.373,44	12.616,81	42.056	1,1500	55.724,24	5.277,45	47.497,07	2.949,72
SUZs-9	Terciario	87.692,53	103.475,61	12.496,19	41.654	1,1500	55.191,49	5.725,78	51.532,04	-2.066,34
SUZs-10	Residencial (PL)	63.075,36	80.235,43	13.245,83	44.153	1,1500	46.139,63	4.439,80	39.958,16	1.741,67
		388.158,93	**438.053,70**	**60.841,50**	**203.845,57**		**242.395,29**	**24.239,53**	**218.155,76**	**0,00**
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1:		**0,553346**								

ÁREA DE REPARTO **AR-2**

Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Total Equipamientos s/ LOUA	Edificabilidad máxima (m²c)	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (Homog.)	Aprovechamiento de Cesión Obligatoria (10% A.M.)	Aprovechamiento Subjetivo	Excesos (+) Defectos (-)
SUZs-3	Residencial (UAD)	89.091,33	115.157,37	28.861,14	52.475	1,3000	57.092,58	5.880,55	52.924,92	-1.712,89
SUZs-5	Residencial (UAD)	69.749,03	85.391,28	22.595,20	41.082	1,3000	44.697,41	4.360,53	39.244,79	1.092,09
SUZs-6	Residencial (UAD)	37.919,52	51.331,08	12.284,03	22.335	1,3000	24.300,04	2.621,24	23.591,14	-1.912,33
SUZs-7	Residencial (UAD)	61.781,30	72.570,41	20.014,05	36.389	1,3000	39.591,43	3.705,83	33.352,47	2.533,13
		258.541,18	**324.450,14**	**83.754,42**	**152.280,76**		**165.681,46**	**16.568,15**	**149.113,32**	**0,00**
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-2:		**0,510653**								

ÁREA DE REPARTO **AR-3**

Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Total Equipamientos s/ LOUA	Edificabilidad máxima (m²c)	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (Homog.)	Aprovechamiento de Cesión Obligatoria (10% A.M.)	Aprovechamiento Subjetivo	Excesos (+) Defectos (-)
SUZs-11	Industrial	2.396.812,40	2.730.154,84	790.948,09	1.438.087	1,0000	1.438.087,44	142.426,52	1.281.838,72	13.822,19
SUZs-12	Industrial	192.591,99	248.001,77	63.555,36	115.555	1,0000	115.555,19	12.937,74	116.439,65	-13.822,19
TOTALES		**2.589.404,39**	**2.978.156,61**	**854.503,45**	**1.553.642,63**		**1.553.642,63**	**155.364,26**	**1.398.278,37**	**0,00**
APROVECHAMIENTO MEDIO AR-3:		**0,521679**								

c. Suelo urbanizable sectorizado. Se establecen cuatro áreas de reparto, correspondiente a situaciones homogéneas de desarrollo y características conceptualmente similares:

AR-1: Constituida por los sectores que el Plan prevé que se van a desarrollar de manera homogénea en una primera fase de crecimiento, y que responde fundamentalmente a las necesidades residenciales y terciarias endógenas del propio municipio.

AR-2: Contiene los sectores que el plan asocia al desarrollo del Área de Oportunidad residencial R5, contemplado en Almensilla por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, y que se prevé su ejecución en una segunda fase posterior al crecimiento inmediato del área de reparto AR-1.

AR-3: Constituida por dos sectores urbanizables industriales que desarrollan el área de oportunidad E5 "Campus de Actividades Empresariales y de Servicios Aljarafe Sur", definido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, correspondiendo el más próximo al núcleo a una primera fase, y el resto a una segunda.

El cuadro anterior recoge las características y valores de aprovechamientos resultantes en cada área de reparto. Por otra parte, y tras los resultados obtenidos, puede comprobarse que la diferencia de aprovechamiento medio entre ellas no supera el diez por ciento fijado como límite en el artículo 60 c. LOUA.

- Aprovechamiento medio AR-1: 0,553346
- 10% Aprovechamiento medio AR-1: 0,055334
- A.m. AR-1 (0,553346) – A.m. AR-2 (0,510653) : 0,042693 < 0,055334
- A.m. AR-1 (0,553346) – A.m. AR-3 (0,521679) : 0,031667 < 0,055334

2.5 EXCESOS Y DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO

Dadas las distintas características de los sectores que integran cada área de reparto, en todos se producen diferencias entre los aprovechamientos objetivos (los que se materializarán efectivamente sobre cada uno de ellos) y los aprovechamientos medios (los metros construibles a los que tienen derecho los propietarios y la administración actuante en los terrenos que comprende el sector, incluidos sistemas generales interiores o adscritos).

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 138/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página: Firmado
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
139/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

En los sectores excedentarios, lógicamente, sólo se adjudicará a los propietarios el noventa por ciento del aprovechamiento medio, correspondiendo al concepto anteriormente definido como "aprovechamiento subjetivo". El diez por ciento restante hasta completar el aprovechamiento medio corresponderá a la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Almensilla, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, tal y como se recoge en los artículos. 51.C.e), 54.1.c) y 54.2.b). Además, y como se recoge en el artículo 54.2.c), el exceso o la diferencia hasta completar el aprovechamiento objetivo del sector también debe cederse a la administración actuante, que podrá destinar dichos excesos "a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico o por su equivalente económico".

La dificultad surge, no obstante, cuando se trata de sectores deficitarios, es decir, cuando el aprovechamiento objetivo materializable en el sector no es suficiente para adjudicar a los propietarios su aprovechamiento subjetivo y, además, ceder el diez por ciento obligatorio al Ayuntamiento. En estos casos, el déficit lo ha de asumir el propietario, al que habrá que compensar en un sector excedentario.

2.6 GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES NO INCLUIDOS EN ÁREAS DE REPARTO

La totalidad de los suelos destinados a la ejecución de sistemas, tanto generales como locales, se obtienen por cesión gratuita y obligatoria mediante el procedimiento de incluirlas o adscribirlas a sectores o unidades de ejecución, en el caso de los sistemas generales (el propietario del sistema general entra a formar parte del sector como uno más de los propietarios físicamente incluidos en el mismo), o en cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 51 de la LOUA en el caso de los sistemas locales.

Existen, sin embargo, actuaciones simples asistemáticas definidas en suelo urbano para la apertura de nuevos viarios, cuya obtención y ejecución ha de plantearse de otra manera:

ASV-1: Actuación Simple de Viario, situada sobre las instalaciones deportivas existentes en la zona norte del término municipal, entre el campo de fútbol y el parque urbano "Sagrado Corazón". Al ser de propiedad municipal, no es necesaria su obtención, si bien los gastos de su ejecución se incorporarán a los de urbanización del sector SUZs-3, que deberá incluirlos en su proyecto de urbanización.

ASV-2: Situada en el extremo norte del sector urbanizable "C" del planeamiento general anterior, se prevé su obtención por el sistema de expropiación, si bien los gastos de su ejecución se incorporarán a los de urbanización del sector SUZs-2, que deberá incluirlos en su proyecto de urbanización.

ASV-3: Importante actuación de apertura de viario, planteada como prolongación de la calle Cercadillo, hoy fondo de saco, hacia las zonas de crecimiento al norte del núcleo principal, y discurriendo en paralelo con el encauzamiento existente del arroyo Cañada Fría. Se establece el sistema de expropiación para la obtención de los suelos, sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otra fórmula legalmente aplicable de convenio, permuta, compraventa, etc. Los costes de obtención del suelo corresponderán al Ayuntamiento, mientras que la ejecución del viario correrá a cargo del sector urbanizable SUZs-5, como uno más de los gastos de urbanización del sector (artículo 113.1.j LOUA), debiéndose incluir en el Proyecto de Urbanización del mismo. La actuación está condicionada a la ejecución previa de las medidas correctoras para evitar la Inundabilidad del casco urbano de Almensilla, que permitan que la misma se ejecute fuera de las zonas de dominio público hidráulico y servidumbre.

ASV-4: Consistente en la apertura sobre un solar sin edificar en el extremo norte de la calle Constanza, que supondrá la conexión principal de acceso desde el centro del casco urbano, hacia los crecimientos de la zona norte del núcleo urbano principal. Se establece el sistema de expropiación para la obtención de los suelos, sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otra fórmula legalmente aplicable de convenio, permuta, compraventa, etc. Los costes de obtención del suelo y la ejecución del viario correrán a cargo del sector urbanizable SUZs-5, como uno más de los gastos de urbanización del sector (artículo 113.1.j LOUA), debiéndose incluir en el Proyecto de Urbanización del mismo.

ASV-5: Situada en el extremo suroeste del antiguo sector B, se prevé su obtención por el sistema de expropiación, debiendo afrontar el Ayuntamiento su adquisición y ejecución.

ASV-6, ASV-7 y ASV-8: Todas las actuaciones responden a la eliminación de los actuales "fondos de saco", existentes en el ámbito del antiguo Sector B de las Normas Subsidiarias de Almensilla, y su conexión con el viario vinculante del área de oportunidad. Se establece el sistema de expropiación para la obtención de los suelos que sean de propiedad privada, sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otra fórmula legalmente aplicable de convenio, permuta, compraventa, etc., si bien la mayoría de los mismos son de propiedad pública. Los costes de obtención del suelo corresponderán al Ayuntamiento, mientras que la ejecución del viario correrá a cargo del sector urbanizable SUZs-12, como uno más de los gastos de urbanización del sector (artículo 113.1.j LOUA), debiéndose incluir en el Proyecto de Urbanización del mismo.

ASV-9: Actuación que corresponde a la creación de una rotonda necesaria por la reestructuración del tráfico en la calle Alocasia derivada del nuevo nudo con la SE-40. No es necesaria su obtención por ser municipal, si bien los gastos de su ejecución se incorporarán a los de urbanización del sector SUZs-12, que deberá incluirlos en su proyecto de urbanización.

ASV-10: Actuación que corresponde a la mejora de la estructura viaria en el límite norte del antiguo sector SR-1 mediante la transformación en vial de parte de la parcela originariamente destinada a depósito de gas. No es necesaria su obtención por ser municipal, si bien los gastos de su ejecución se incorporarán a los de urbanización del sector SUZs-8, que deberá incluirlos en su proyecto de urbanización.

ASV-11: Corresponde a la conexión peatonal de las calles Dos de Mayo y Arboleda, cuyo suelo habrá de obtenerse por expropiación y el Ayuntamiento afrontar su ejecución.

El desarrollo de las actuaciones simples de viario para las que no se haya establecido su inclusión en el Proyecto de Urbanización de un sector urbanizable, se realizará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Obras de Urbanización.

2.7 GESTIÓN DEL PGOU Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El criterio municipal en la formulación de los objetivos del PGOU ha sido fomentar en la mayor medida posible la iniciativa de los propietarios en el posterior desarrollo de las actuaciones previstas. No obstante, aparte de las actuaciones asistemáticas por expropiación, se ha previsto desde el Plan la iniciativa pública en la formulación del planeamiento y la gestión de alguna actuación sistemática, basado en los siguientes criterios:

a. La experiencia acreditada del planeamiento general anterior, sobre la capacidad y diligencia de la iniciativa privada para acometer actuaciones en determinados vacíos urbanos o urbanizables, y cuyo desarrollo se considera prioritario desde el interés público.

b. Las condiciones urbanísticas objetivas de determinadas unidades o sectores, en que, por el número de propiedades o la existencia de determinadas construcciones o actividades, es previsible que existan notables

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 139/248

dificultades para su desarrollo por los particulares, por lo que se estima conveniente que, o bien sólo la formulación del planeamiento de desarrollo, o bien la totalidad de las actuaciones de desarrollo se realicen por algún sistema de gestión pública, preferentemente la cooperación.

c. Con independencia de los dos supuestos anteriores, el PGOU establece los mecanismos normativos para que, en el caso de incumplimiento de los plazos inherentes al orden de prioridad fijado, el Ayuntamiento esté habilitado, en cualquier momento a partir del incumplimiento por los particulares, a sustituir el sistema de compensación inicialmente fijado, por cualquier otro de gestión pública, directa o indirecta mediante agente urbanizador.

Estos criterios quedan pormenorizados en cada una de las fichas de las actuaciones de desarrollos en las Normas Urbanísticas.

Además, en cualquier momento, el Ayuntamiento podrá redactar Avances de Planeamiento que abarquen uno o varios sectores, a fin de servir de directriz de los criterios municipales en la posterior redacción por los particulares de los Planes Parciales, así como coordinar la agrupación de reservas de sistemas locales para conseguir tamaños funcionalmente más adecuados.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 140/248
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 140/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02 141/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

I-F. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El presente apartado de la memoria contiene la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como las restantes actuaciones previstas en el Plan General. También incluye la distribución de las inversiones entre los distintos agentes y organismos que sumen su financiación, planteando la forma de intervención y el mecanismo de gestión. Por último, contiene un informe de sostenibilidad económica justificando la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto, así como analizando el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas.

1. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

El artículo 19.1 LOUA, en relación con el 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal, establece como contenido documental de los instrumentos de planeamiento, la elaboración de un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

A tales efectos, el Ministerio de Fomento del Gobierno de España ha elaborado una "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" que servirá de orientación y referencia para el presente informe.

Los Informes de sostenibilidad económica complementan los Estudios Económico y Financieros regulados por al artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de 1978, al deberse incluir elementos de evaluación de los costes públicos que conllevan el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones obtenidas de manera onerosa o por cesión gratuita.

No obstante, existen partes analíticas tanto de la progresión presupuestaria de las haciendas locales, como de la evaluación y asignación de costes propios de la acción urbanizadora, que compartirían ambos documentos, yendo el Informe de Sostenibilidad Económica más allá del Estudio Económico y Financiero al incorporar el impacto sobre las haciendas públicas tras dicha acción urbanizadora.

El presente apartado del PGOU da respuesta al doble requisito de contenido documental establecido por la LOUA, Estudio Económico y Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica, bajo el título de este último por entender que puede englobar ambos conceptos.

1.1 INTRODUCCIÓN

El Real Decreto 2159/78 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en su artículo 37, señala los documentos en los que se han de desarrollar las determinaciones de un Plan General. Estos documentos son; la memoria, los planos de información y de ordenación urbanística del territorio, las normas urbanísticas, el programa de actuación, y el estudio económico y financiero.

Este estudio, el económico y financiero, es el instrumento del Plan Urbanístico que aporta la información necesaria para conocer la viabilidad económica de las actuaciones previstas en dicho Plan. Es un documento importante que puede orientar en las decisiones a tomar en los años de vigencia del Plan para garantizar su correcto desarrollo. El contenido de este documento queda también regulado en el artículo 42 del Real Decreto 2159/78 y se concreta en:

Por un lado, la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen, sea cual sea el tipo de suelo en el que se desarrollen y el periodo en el que se vayan a llevar a cabo (dentro de los límites temporales del Programa).

Por otro, la determinación del carácter público o privado de los agentes inversores que van a financiar la ejecución de las previsiones del Plan General, y dentro del sector público, diferenciando los organismos y entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 141/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado 142/248
Estado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Una vez asignados los costes totales de las actuaciones a los agentes encargados de financiarlas, tendremos que llevar a cabo el estudio de viabilidad propiamente dicho, confrontando estas necesidades que se adscriben a cada agente con los recursos de los que dispondrá previsiblemente, en el periodo de ejecución del Plan, lo que determina la factibilidad económica del mismo.

La programación urbanística debe realizarse de forma realista, adecuándose en cada caso, las posibilidades económicas y financieras de cada agente implicado con los objetivos de la planificación. El estudio económico-financiero junto al informe de sostenibilidad económica y el programa de actuación debe dotar de credibilidad a la planificación.

1.1.1 Los agentes inversores

La financiación de las obras previstas en un Plan General de Ordenación Urbanística corre a cargo de diferentes agentes, tanto de carácter público como privado.

Dentro del sector público los fondos pueden provenir de organismos de distinto nivel, como pueden ser de la Unión Europea, a través de los fondos europeos para la inversión, que generalmente se articulan vía Administración Provincial, Regional o Central, del propio Estado y las Comunidades Autónomas (en nuestro caso de la Junta de Andalucía) que suelen ser los que mayores montantes gestionan del gasto público en nuestro país, de entidades de carácter local, etc.

Los fondos también pueden tener su origen en la propia Entidad Local. El Ayuntamiento es el eje de gestión del Plan, la entidad que lo promueve, la que se encarga de su elaboración y la que controlará su ejecución según los patrones diseñados en él, además de ser agente financiador de las actuaciones que el Plan determine.

No menos importante es la participación del sector privado y particulares en las cargas que supone el desarrollo de los suelos. Entre las obligaciones establecidas legalmente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 113 posibilita que estos agentes asuman incluso la ejecución de los sistemas generales siempre que el Plan así lo establezca. Van a ser por tanto, los propietarios de los terrenos que se determinen susceptibles de ser urbanizados, los promotores de la acción urbanística y los que afrontarán en mayor medida el desarrollo del planeamiento, soportando las cargas y disfrutando los beneficios que les correspondan, bajo el principio de equidistribución que inspira la planificación.

Por lo que hemos visto hasta ahora, es posible que existan inversiones que pudieran financiarse por entidades de carácter supramunicipal. Estas inversiones se valoran y programan temporalmente de manera indicativa y como parte de la planificación, sin potestad vinculante para las administraciones implicadas debido a la independencia de gestión de cada uno de estos agentes, por lo que sería interesante contar con el compromiso de estas administraciones y/o con una buena gestión municipal para la consecución de fondos para inversiones.

1.1.2 El estudio económico y financiero y el Programa de Actuación

El Estudio Económico y financiero es uno de los elementos de decisión más importantes para la elaboración del Programa de Actuación.

El Estudio Económico intenta conseguir una asignación eficaz y eficiente de los recursos para alcanzar los objetivos de la planificación y el Programa de actuación establece prioridades y plazos óptimos para la ejecución de las acciones programadas. El primero es un documento de apoyo a las determinaciones generadas por el Plan General de Ordenación Urbanística que justifica el Programa de Actuación e incorpora la variable de racionalidad económica al planeamiento.

1.1.3 Condicionantes legales, políticos y económicos

Cualquier determinación del Plan deber realizarse de manera realista para asegurar el cumplimiento de lo programado. La clasificación del suelo en urbanizable o urbano sin urbanización consolidada, debe mantenerse en las posibilidades reales de la gestión municipal y en la capacidad económico- financiera del municipio.

Existe un gran número de variables que condicionan directa o indirectamente los resultados que pueda obtener el estudio económico y financiero y que tienen muy diferente origen. Entre las variables económicas que pueden afectar a las decisiones de planeamiento, podemos distinguir magnitudes exógenas y endógenas. Las exógenas son variables macroeconómicas como los niveles de renta e inversión pública, empleo por actividades, demografía, etc…. que configuran el marco de actuación tanto para las actividades urbanísticas como para cualquier otra acción político-económica y social. Las variables endógenas se refieren a los montantes de inversiones, los costes unitarios y los recursos financieros, variables que generalmente son más controlables, pueden ser clasificadas según la actividad de que se trate y deben adaptarse al marco que crean las anteriores.

Es importante conocer que existen estas variables, saber que pueden influir en los resultados del estudio económico-financiero y la gestión del planeamiento para en su caso, aprovechar las oportunidades que pueden ofrecer.

1.2 METODOLOGÍA DE TRABAJO

Los trabajos de planeamiento parten del estudio de la situación en la que se encuentra el municipio. En esta fase de la planificación se realiza un examen de los problemas generales que afectan al término municipal, identificando los puntos fuertes y débiles que la ciudad posee, para en función de ellos definir y justificar los proyectos, metas y objetivos generales que inspiren el nuevo planeamiento.

Una vez que se decide cuáles son los objetivos del Plan, éstos se plasmarán en los diferentes documentos que lo integran, la memoria, las normas urbanísticas, los planos de ordenación, etc… y entre ellos, el programa de actuación y el estudio económico y financiero.

El estudio económico-financiero va a intentar conocer y analizar la capacidad inversora de los agentes que intervienen en el planeamiento, con especial atención del Ayuntamiento y el sector privado, y va a asignarles las inversiones que determine el Plan, comprobando si esta asignación resulta viable o no.

Nos centramos en el estudio de la capacidad municipal y en el sector privado que son los principales agentes que intervienen en el planeamiento, salvo en casos puntuales de inversiones que claramente entran en el marco de competencias de alguna otra Administración. Por tanto, las administraciones supramunicipales, podrán participar en la financiación de aquellas actuaciones que el Plan establezca y que entren en su ámbito de competencias, siendo un factor importante para que esto se lleve a cabo, una buena gestión financiera de la Corporación que sepa conseguir y gestionar estos fondos.

Nuestro análisis se va a centrar en estudiar la capacidad del Ayuntamiento para hacer frente a las posibles inversiones que le corresponda en el desarrollo de los suelos, presentar y valorar cada una de las actuaciones previstas en el Plan General y analizar la viabilidad de la asignación que se realice al sector privado.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 142/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Página Firmado 143/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

1.3 ESTUDIO DE LA HACIENDA MUNICIPAL

Para estudiar la capacidad inversora del Ayuntamiento se hace imprescindible un examen de la evolución de los presupuestos y las liquidaciones presupuestarias de la Corporación. Los instrumentos que se utilizan para este cometido son el estudio de la gestión económica y el análisis de una serie de indicadores.

El objetivo de este planteamiento será conocer la información económica que describe los diversos presupuestos de la Hacienda Municipal y a partir de ese estudio proyectar una evolución en los años de desarrollo del planeamiento. Se contemplará un desarrollo del plan en ocho años, contemplando un período que incluye los años 2020 a 2027.

Para el estudio de la Hacienda Municipal hemos contado inicialmente con datos de los presupuestos entre los años 2003 y 2009, y posteriormente con los del periodo 2010-2017 rango de estudio que nos parece bastante adecuado, dado que registra tanto períodos de crecimiento económico como de regresión. Por tanto, nos daría unas conclusiones bastante representativas de la posible evolución de las cuentas municipales en el período de desarrollo del plan.

Los instrumentos que vamos a utilizar para el estudio de los recursos disponibles por el Ente local va a ser el Presupuesto Municipal, ya que en este documento se reflejan claramente todas las partidas de ingresos y gastos con las que el Ayuntamiento opera a lo largo del año.

En estos documentos internos de la actividad municipal tienen su reflejo las entradas de fondos de las diferentes administraciones públicas así como de otras entidades, las salidas de aportaciones de las arcas municipales, las actividades con activos y pasivos financieros y las partidas de inversiones y desinversiones reales, sin olvidar todos los conceptos de operaciones corrientes. Por tanto, consideramos que en ellos se encuentra la información más útil para alcanzar el objetivo que nos estamos marcando.

Del estudio de los diferentes presupuestos podemos adelantar un listado de las principales fuentes de recursos del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan, y éstos son:

-Recursos originados por las operaciones corrientes.
-Recursos procedentes del crédito.
-Aportaciones de diferentes Administraciones Públicas y otros organismos.
-Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico.
-Cargas con origen en convenios y Contribuciones Especiales.

Tras el análisis de los presupuestos vamos a diseñar una serie de indicadores que nos permitan realizar posteriores proyecciones presupuestarias y que nos sirvan de igual manera para afianzar el estudio previo de los presupuestos. Realizaremos proyecciones para los años de ejecución del Plan General, estimando los posibles recursos con los que contará la Entidad Local en los años en los que deba afrontar las cargas que el Plan determine y señalando las diferentes situaciones del panorama socio- económico que puedan afectar a la capacidad inversora del Ayuntamiento.

Por último, y antes de embarcarnos en el informe, queremos indicar que la estimación de los recursos en los años de vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística es una previsión técnica realizada a partir de datos de la gestión municipal, pero que está supeditada a las decisiones políticas de la Corporación local y a variables sociales y económicas que se escapan del ámbito de la Hacienda Municipal.

1.3.1 Análisis de los presupuestos anuales

Como primer paso para el estudio de la situación de la Hacienda Municipal, vamos a analizar los presupuestos anuales de la Corporación a través de los datos que se reflejan anualmente en los presupuestos y liquidaciones presupuestarias. La razón es sencilla, en estos documentos se reflejan con suma claridad todos los capítulos y partidas de ingresos y gastos de la Corporación Local, no existiendo diferenciación entre presupuesto corriente y presupuesto de inversiones como existía en los años 80. En estos documentos encontramos el reflejo fiel de la actividad municipal, así como el grado de cumplimiento en sus expectativas presupuestarias. Es la información más útil para analizar la situación de la Hacienda Municipal.

En la **tabla 1** podemos observar la evolución de los ingresos y gastos, por capítulos presupuestarios, tomados desde el año 2003 hasta el año 2018. Son datos obtenidos de la Intervención del Excmo. Ayuntamiento de Almensilla. La expresión de

PRESUPUESTOS MUNICIPALES 2003 - 2018
Valores en euros originales

Capítulos Presupuestarios / Año	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gastos																
Gastos de Personal (1)	1.751.325,69 €	2.363.093,85 €	3.474.657,59 €	3.474.657,59 €	3.947.905,74 €	3.947.905,74 €	2.032.472,92 €	2.645.903,64 €	2.664.503,25 €	2.706.642,32 €	2.740.289,71 €	2.641.660,76 €	2.477.983,10 €	2.529.613,34 €	2.668.989,01 €	2.462.160,56 €
Bienes Corrientes y Servicios (2)	704.875,19 €	948.732,00 €	1.570.505,00 €	1.570.505,00 €	1.359.500,00 €	1.359.500,00 €	841.294,99 €	1.048.647,85 €	1.067.005,04 €	1.115.776,56 €	780.216,19 €	968.097,65 €	754.962,14 €	663.216,83 €	708.936,34 €	699.828,43 €
Gastos Financieros (3)	112.956,45 €	69.578,17 €	74.953,66 €	74.953,66 €	251.000,00 €	251.000,00 €	109.026,84 €	194.490,96 €	194.490,96 €	194.490,96 €	92.697,44 €	206.980,69 €	124.959,94 €	103.078,02 €	53.635,13 €	53.635,13 €
Transferencias Corrientes (4)	334.566,35 €	80.840,85 €	488.832,29 €	488.832,29 €	42.138,60 €	42.138,60 €	66.791,90 €	54.900,52 €	54.900,52 €	54.900,52 €	60.004,52 €	115.520,22 €	79.600,96 €	76.146,49 €	292.673,03 €	200.607,47 €
Capítulo Abierto (5)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Inversiones Reales (6)	1.721.124,47 €	3.100.273,27 €	6.545.613,84 €	6.545.613,84 €	3.049.597,41 €	3.049.597,41 €	7.681.994,13 €	2.738.593,00 €	1.977.596,35 €	1.324.628,53 €	57.355,92 €	325.666,74 €	592.145,12 €	849.660,66 €	950.001,13 €	259.916,26 €
Transferencias de Capital (7)	2.990,24 €	39.672,01 €	268.949,77 €	268.949,77 €	798.346,62 €	798.346,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Activos Financieros (8)	12.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pasivos Financieros (9)	32.233,43 €	44.534,33 €	46.491,17 €	46.491,17 €	44.632,65 €	44.632,65 €	44.724,93 €	325.483,05 €	325.483,05 €	325.483,05 €	139.710,64 €	25.675,55 €	1.245.372,86 €	111.349,75 €	1.375.859,94 €	122.783,63 €
Total Gastos	**4.672.071,82 €**	**6.646.724,48 €**	**12.470.003,32 €**	**12.470.003,32 €**	**9.493.121,02 €**	**9.493.121,02 €**	**10.776.305,71 €**	**7.008.019,02 €**	**6.283.979,17 €**	**5.721.921,94 €**	**3.870.274,42 €**	**4.283.601,61 €**	**5.275.724,12 €**	**4.333.065,09 €**	**6.050.094,58 €**	**3.798.931,48 €**
Ingresos																
Impuestos directos (1)	360.398,30 €	430.914,42 €	482.609,51 €	482.609,51 €	560.403,42 €	560.403,42 €	771.469,07 €	854.299,60 €	854.299,60 €	854.299,60 €	854.299,60 €	941.363,15 €	993.704,06 €	1.332.624,90 €	1.501.855,98 €	1.501.855,98 €
Impuestos indirectos (2)	465.000,00 €	832.387,72 €	300.000,00 €	300.000,00 €	691.918,04 €	691.918,04 €	40.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	28.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
Tasas y otros Ingresos (3)	520.472,88 €	1.029.856,43 €	9.282.331,22 €	9.282.331,22 €	1.137.598,38 €	1.137.598,38 €	463.322,05 €	437.540,00 €	437.540,00 €	437.540,00 €	437.540,00 €	437.540,00 €	269.769,86 €	196.981,08 €	168.513,18 €	168.413,08 €
Transferencias corrientes (4)	1.606.187,22 €	2.728.413,61 €	321.308,89 €	321.308,89 €	812.087,96 €	812.087,96 €	1.757.632,72 €	1.620.099,67 €	1.640.347,42 €	1.660.603,42 €	2.294.669,71 €	2.369.146,42 €	2.176.664,20 €	2.091.407,54 €	1.924.219,84 €	1.876.217,59 €
Ingresos patrimoniales (5)	11.989,22 €	2.085.728,54 €	34.620,93 €	34.620,93 €	92.788,93 €	92.788,93 €	86.561,00 €	55.206,00 €	55.206,00 €	55.206,00 €	56.610,00 €	99.711,60 €	49.506,97 €	31.851,30 €	34.651,30 €	34.651,30 €
Enajenación de Inversiones Reales (6)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.498.917,78 €	627.601,66 €	627.601,66 €	627.601,66 €	0,00 €	10.000,00 €	1.950.990,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Transferencias de capital (7)	0,00 €	0,00 €	2.049.132,77 €	2.049.132,77 €	4.198.324,29 €	4.198.324,29 €	3.358.403,09 €	2.394.347,98 €	2.215.151,82 €	2.016.109,39 €	56.083,08 €	289.411,04 €	528.135,85 €	746.990,77 €	811.849,32 €	254.209,60 €
Activos financieros (8)	12.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	993.924,11 €	428.832,67 €	45.561,87 €	146.704,16 €	112.061,53 €	139.533,55 €	170.460,62 €	263.014,78 €	126.909,20 €
Pasivos financieros (9)	1.696.024,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.800.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	869.303,63 €	1.531.033,86 €	0,00 €
Total Ingresos	**4.672.071,82 €**	**7.107.300,72 €**	**12.470.003,32 €**	**12.470.003,32 €**	**9.493.121,02 €**	**9.493.121,02 €**	**10.776.305,71 €**	**7.008.019,02 €**	**6.283.979,17 €**	**5.721.921,94 €**	**3.870.906,55 €**	**4.284.233,74 €**	**6.130.304,49 €**	**5.467.619,84 €**	**6.253.138,26 €**	**3.980.256,75 €**

Tabla 1: Datos de presupuestos municipales en el período 2003-2018. Euros corrientes de cada año.
Fuente: Intervención Ayuntamiento de Almensilla. Elaboración Propia.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 143/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Página 144/248

los valores monetarios está indicada en euros corrientes de cada año, que posteriormente trasladaremos a euros de valor 2018, para poder hacer una adecuada comparativa, teniendo en cuenta la evolución del IPC.

A la vista de los datos de los diversos datos presupuestarios, hay que indicar que en el año 2006 se prorrogaron los presupuestos del año anterior 2005, hecho que igualmente se produjo el año 2008 y el 2018, por lo que se repiten los datos capítulo a capítulo (salvo el 2018 ya que lo que se repite es el presupuesto original y no el consolidado). Desconocemos las circunstancias y las justificaciones para esta prórroga de presupuestos, aunque para la causa que nos ocupa esos datos son igualmente válidos pues son al fin y al cabo los que han servido para el funcionamiento financiero del Ayuntamiento esos años.

1.3.2 Actualización de los valores en euros corrientes de cada año a euros año 2018.

Para hacer un estudio real de estos presupuestos, dado que la horquilla temporal de estudio se extiende a 15 años, es importante realizar una actualización de estos valores, pues la inflación año a año distorsiona los valores reales, máxime en períodos de cambio de ciclos económicos.

Para ello hemos actualizado a euros de 2018 la tabla de datos originales, para tomar esos datos como válidos para el estudio de su evolución a día de hoy. La **tabla 2** representa esta operación.

Esta actualización se ha realizado a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística, actualizando dato a dato en función del año de su obtención al año 2018. Podemos observar por tanto que, si bien como antes comentábamos en los años 2005, 2008 y 2018 se prorrogaron los presupuestos, la evolución de los índices de precios al consumo hace que realmente la prórroga de un presupuesto constituya normalmente una depreciación del mismo.

1.3.3 Composición del presupuesto.

La orden de 20 de septiembre de 1989, publicada en el BOE del 20 de octubre de 1989, establece la estructura de los presupuestos de las entidades locales, obligando a la organización del presupuesto en una serie de capítulos, tanto en lo referente a gastos como a ingresos.

Los capítulos que componen el presupuesto de gastos o en los que se desglosan las obligaciones reconocidas en un ejercicio son los que se indican a continuación:

Capítulo 1. Gastos de personal. En este capítulo se aplican los gastos siguientes: Todo tipo de retribuciones e indemnizaciones en dinero y en especie a satisfacer por las entidades locales y por sus organismos autónomos al personal de todo orden por razón del trabajo realizado por éste. Cotizaciones obligatorias de las entidades locales y de sus organismos autónomos a la mutualidad nacional de previsión de la administración local y a la seguridad social. Prestaciones sociales, que comprenden toda clase de pensiones y las remuneraciones a conceder en razón de las cargas familiares. Gastos de naturaleza social realizados, en cumplimiento de acuerdos y disposiciones vigentes por las entidades locales y sus organismos autónomos para su personal.

Capítulo 2. Gastos en bienes corrientes y servicios. Este capítulo comprende los gastos en bienes corrientes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades de las entidades locales y de sus organismos autónomos que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público. Son imputables a los créditos de este capítulo los gastos originados para la adquisición de bienes que reúnan alguna de las siguientes características:

- Ser bienes fungibles.
- Tener una duración previsiblemente inferior al ejercicio presupuestario.
- No ser susceptibles de inclusión en inventario.
- Ser gastos que previsiblemente sean reiterativos.

También se aplicarán a este capítulo los gastos de carácter inmaterial que puedan tener carácter reiterativo, no sean susceptibles de amortización y no estén directamente relacionados con la realización de las inversiones.

Capítulo 3. Gastos financieros. Este capítulo comprende los intereses y demás gastos derivados de todo tipo de operaciones financieras contraídas por la entidad o sus organismos autónomos, así como los gastos de emisión o formalización, modificación y cancelación de las mismas.

PRESUPUESTOS MUNICIPALES 2003 - 2018
Valores en Euros año 2018

Capítulos Presupuestarios / Año	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gastos																
Gastos de Personal (1)	2.325.585,38 €	3.058.788,68 €	4.357.220,62 €	4.199.818,63 €	4.648.264,22 €	4.459.949,11 €	2.264.174,83 €	2.924.252,70 €	2.859.011,99 €	2.837.102,48 €	2.792.355,21 €	2.685.512,33 €	2.545.632,04 €	2.598.165,86 €	2.698.080,99 €	2.462.160,56 €
Bienes Corrientes y Servicios (2)	936.003,76 €	1.228.038,70 €	1.969.413,27 €	1.898.269,39 €	1.600.675,30 €	1.535.827,15 €	937.202,62 €	1.158.965,60 €	1.144.896,41 €	1.169.556,99 €	795.040,30 €	984.168,07 €	775.572,61 €	681.190,01 €	716.663,75 €	699.828,43 €
Gastos Financieros (3)	149.994,87 €	90.061,98 €	93.991,89 €	90.596,49 €	295.527,40 €	283.554,70 €	121.455,90 €	214.951,41 €	208.688,80 €	203.865,42 €	94.458,69 €	210.416,57 €	128.371,35 €	105.871,43 €	54.219,75 €	53.635,13 €
Transferencias Corrientes (4)	444.270,66 €	104.640,40 €	612.995,69 €	590.851,59 €	49.613,99 €	47.603,98 €	74.406,18 €	60.676,05 €	58.908,26 €	57.546,73 €	61.144,61 €	117.437,86 €	81.774,07 €	78.210,06 €	295.863,17 €	200.607,47 €
Capítulo Abierto (5)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Inversiones Reales (6)	2.285.481,18 €	4.012.993,72 €	8.208.199,76 €	7.911.683,45 €	3.590.595,99 €	3.445.130,19 €	8.557.741,46 €	3.026.692,98 €	2.121.960,88 €	1.388.475,63 €	58.445,68 €	331.072,81 €	608.310,68 €	872.686,46 €	960.356,14 €	259.916,26 €
Transferencias de Capital (7)	3.970,74 €	51.351,45 €	337.263,01 €	325.079,59 €	939.973,31 €	901.892,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Activos Financieros (8)	15.934,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	719,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pasivos Financieros (9)	42.802,77 €	57.645,24 €	58.299,93 €	56.193,88 €	52.550,48 €	50.421,50 €	49.823,57 €	359.723,87 €	349.243,31 €	341.171,33 €	142.365,14 €	26.101,76 €	1.279.371,54 €	114.367,33 €	1.390.856,81 €	122.783,63 €
Total Gastos	**6.204.044,17 €**	**8.603.520,17 €**	**15.637.384,16 €**	**15.072.493,01 €**	**11.177.200,69 €**	**10.724.378,82 €**	**12.004.804,56 €**	**7.745.262,62 €**	**6.742.709,65 €**	**5.997.718,58 €**	**3.943.809,63 €**	**4.354.709,40 €**	**5.419.751,39 €**	**4.450.491,15 €**	**6.116.040,61 €**	**3.798.931,48 €**
Ingresos																
Impuestos directos (1)	478.572,90 €	557.775,63 €	605.192,33 €	583.330,11 €	659.818,99 €	633.087,74 €	859.416,54 €	944.171,92 €	916.663,47 €	895.476,84 €	870.531,29 €	956.989,78 €	1.020.832,18 €	1.368.739,03 €	1.518.226,21 €	1.501.855,98 €
Impuestos indirectos (2)	617.473,50 €	1.077.442,66 €	376.200,00 €	362.610,00 €	814.664,30 €	781.659,81 €	44.560,00 €	27.630,00 €	26.825,00 €	26.205,00 €	25.475,00 €	25.415,00 €	25.682,50 €	28.758,80 €	18.196,20 €	18.000,00 €
Tasas y otros Ingresos (3)	691.135,94 €	1.333.046,16 €	11.640.043,35 €	11.219.553,75 €	1.339.408,33 €	1.285.144,89 €	516.140,76 €	483.569,21 €	469.480,42 €	458.629,43 €	445.853,26 €	444.803,16 €	274.052,68 €	202.319,27 €	170.349,97 €	168.413,08 €
Transferencias corrientes (4)	2.132.856,01 €	3.531.658,58 €	402.921,35 €	388.366,06 €	956.152,36 €	917.415,77 €	1.958.002,85 €	1.790.534,16 €	1.760.092,78 €	1.740.644,50 €	2.338.268,43 €	2.408.474,25 €	2.236.087,13 €	2.148.084,68 €	1.945.193,84 €	1.876.217,59 €
Ingresos patrimoniales (5)	15.920,49 €	2.699.767,02 €	43.414,65 €	41.846,32 €	109.249,69 €	104.823,65 €	96.428,95 €	61.013,67 €	59.236,04 €	57.866,93 €	57.685,59 €	101.366,81 €	50.858,51 €	32.714,47 €	35.029,00 €	34.651,30 €
Enajenación de Inversiones Reales (6)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.354.800,00 €	2.259.400,00 €	2.783.794,41 €	693.625,35 €	673.416,58 €	657.852,06 €	0,00 €	10.166,00 €	2.004.252,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Transferencias de capital (7)	0,00 €	0,00 €	2.569.612,49 €	2.476.786,78 €	4.943.107,02 €	4.742.846,95 €	3.741.261,04 €	2.646.233,39 €	2.376.857,90 €	2.113.285,86 €	57.148,66 €	294.215,26 €	542.553,96 €	767.234,22 €	820.698,48 €	254.209,60 €
Activos financieros (8)	15.934,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.098.484,93 €	460.137,45 €	47.757,95 €	149.491,54 €	113.921,75 €	143.342,82 €	175.080,10 €	265.881,64 €	126.909,20 €
Pasivos financieros (9)	2.252.150,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.005.200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	892.861,76 €	1.547.722,13 €	0,00 €
Total Ingresos	**6.204.044,17 €**	**9.199.690,05 €**	**15.637.384,16 €**	**15.072.493,01 €**	**11.177.200,69 €**	**10.724.378,82 €**	**12.004.804,56 €**	**7.745.262,62 €**	**6.742.709,65 €**	**5.997.718,58 €**	**3.944.453,77 €**	**4.355.352,02 €**	**6.297.661,80 €**	**5.615.792,34 €**	**6.321.297,47 €**	**3.980.256,75 €**

Tabla 2: Datos de presupuestos municipales en el período 2003. Euros 2018.
Fuente: Intervención Ayuntamiento de Almensilla, INE. Elaboración Propia

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 144/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 145/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Capítulo 4. Transferencias corrientes. Comprende los créditos para aportaciones por parte de la Entidad local o de sus Organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores y con destino a financiar operaciones corrientes. Pueden dirigirse a la administración general de la Entidad local, a Organismos autónomos administrativos de la Entidad local, al Estado, a la Comunidad Autónoma, a otras Entidades Locales, a empresas privadas, etc.

Capítulo 6. Inversiones reales. Se recogen en este capítulo los gastos a realizar directamente por las Entidades Locales o sus Organismos autónomos destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable.
Son imputables a los créditos de este capítulo los gastos originados por la adquisición de bienes como los que se han comentado que reúnan alguna de las siguientes características:

- Que no sean bienes fungibles.
- Que tengan una duración previsiblemente superior al ejercicio presupuestario.
- Que sean susceptibles de inclusión en inventario.
- Ser gastos que previsiblemente no sean reiterativos.

Capítulo 7. Transferencias de capital. Son los créditos para aportaciones por parte de la Entidad local o de sus Organismos Autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores y con destino a financiar operaciones de capital.

Capítulo 8. Activos financieros. Este capítulo recoge el gasto que realizan las Entidades Locales y sus Organismos autónomos en la adquisición de activos financieros, tanto del interior como del exterior, cualquiera que sea la forma de instrumentación, con vencimientos a corto, a medio y a largo plazo. Se recogen por ejemplo, los anticipos de pagas y demás préstamos al personal, la constitución de depósitos y fianzas que les sean exigidas a las Entidades locales, etc.

Capítulo 9. Pasivos financieros. Se recogen en este capítulo los gastos que realiza la Entidad local y sus Organismos autónomos destinados a la amortización de pasivos financieros, tanto del interior como del exterior, cualquiera que sea la forma en que se hubieran instrumentado y con independencia de que el vencimiento sea a largo, a medio o a corto plazo. También es el capítulo destinado para recoger las previsiones para la devolución de los depósitos y fianzas que se hubieran constituido a favor de la Entidad local.

De la anterior lista, los capítulos que registran partidas relacionadas con la actividad corriente de la Entidad local son los que van del 1 al 4, recogiendo los capítulos 6, 7, 8 y 9 las partidas que generan las operaciones de capital.

Los Ingresos, según el anexo III de la orden referida, se deben clasificar en:

Capítulo 1. Impuestos directos. Los impuestos directos son el primer concepto que nos encontramos entre las partidas recaudatorias. Se clasifican en:

a) Impuestos directos sobre el capital, que recogen los ingresos derivados de los impuestos que gravan la titularidad de un patrimonio o incrementos de valor puestos de manifiesto por la transmisión de elementos integrantes del mismo. Aquí se incluyen los impuestos sobre bienes inmuebles de naturaleza rústica, sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, los que gravan los vehículos de tracción mecánica y el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
b) Impuestos directos sobre actividades económicas, que incluyen los ingresos derivados del impuesto cuyo hecho imponible esté constituido por el ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas.
c) Recargos sobre impuestos directos, que recogerán los recargos que resulten exigibles sobre los impuestos directos del Estado, de las comunidades autónomas o de otras entidades locales.
d) Impuestos directos extinguidos, que incluyen el rendimiento de aquellos impuestos locales directos suprimidos por la Ley 39/1 988, de 28 de diciembre.

Capítulo 2. Impuestos indirectos. Los impuestos indirectos se dividen en:

a) Recargos sobre impuestos indirectos, que como en los impuestos directos son recargos que resultan exigibles sobre impuestos indirectos del Estado, de las comunidades autónomas o de otras entidades locales.
b) Otros impuestos indirectos, sobre todo el impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
c) Impuestos indirectos extinguidos.

Capítulo 3. Tasas y otros ingresos. Las tasas y otros ingresos recogen ingresos por ventas, tasas propiamente dichas que son ingresos derivados de la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades de la competencia local, precios públicos por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, contribuciones especiales, reintegros y otros ingresos como multas, recargos de apremio, intereses de demora, etc.

Capítulo 4. Transferencias corrientes. Las transferencias corrientes son ingresos que no tienen carácter tributario y que son percibidos por el Ayuntamiento sin tener que afrontar contraprestación directa alguna y que son destinados a financiar operaciones corrientes. Provienen del Estado, de la comunidad autónoma, de otras entidades locales, de empresas privadas etc.

Capítulo 5. Ingresos patrimoniales. Los ingresos patrimoniales recogen los ingresos procedentes de rentas del patrimonio de las entidades locales y sus organismos autónomos. Son intereses de títulos-valores, de anticipos y préstamos concedidos, intereses de depósitos, dividendos y participaciones en beneficios, rentas de bienes inmuebles, productos de concesiones y aprovechamientos especiales, etc.

Capítulo 6. Enajenación de inversiones reales. Los ingresos por enajenación de inversiones reales provienen de transacciones con salida o entrega de bienes de capital propiedad de las entidades locales o de sus organismos autónomos, por tanto entramos en los epígrafes que se engloban dentro de los conceptos de capital y no de operaciones corrientes.

Capítulo 7. Transferencias de capital. Las transferencias de capital son ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las entidades locales, sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones de capital. Su origen puede estar en el Estado, en comunidades autónomas, en otras entidades locales, en empresas privadas, etc.

Capítulo 8. Activos financieros. El capítulo de activos financieros, recoge los ingresos procedentes de enajenación de deuda, acciones y obligaciones, así como los ingresos derivados de reintegros de préstamos concedidos y los reintegros de depósitos y fianzas constituidas.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 145/248

EVOLUCIÓN PORCENTUAL - PRESUPUESTOS MUNICIPALES 2003 - 2018															
Año	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Evolución Porcentual Gastos	-	38,68%	81,76%	-3,61%	-25,84%	-4,05%	11,94%	-35,48%	-12,94%	-11,05%	-34,24%	10,42%	24,46%	-17,88%	37,42%	-37,89%
Evolución Porcentual Ingresos	-	48,29%	69,98%	-3,61%	-25,84%	-4,05%	11,94%	-35,48%	-12,94%	-11,05%	-34,23%	10,42%	44,60%	-10,83%	12,56%	-37,03%

Tabla 3: Evolución porcentual de los presupuestos.
Fuente: Intervención del Ayuntamiento de Almensilla, Elaboración Propia.

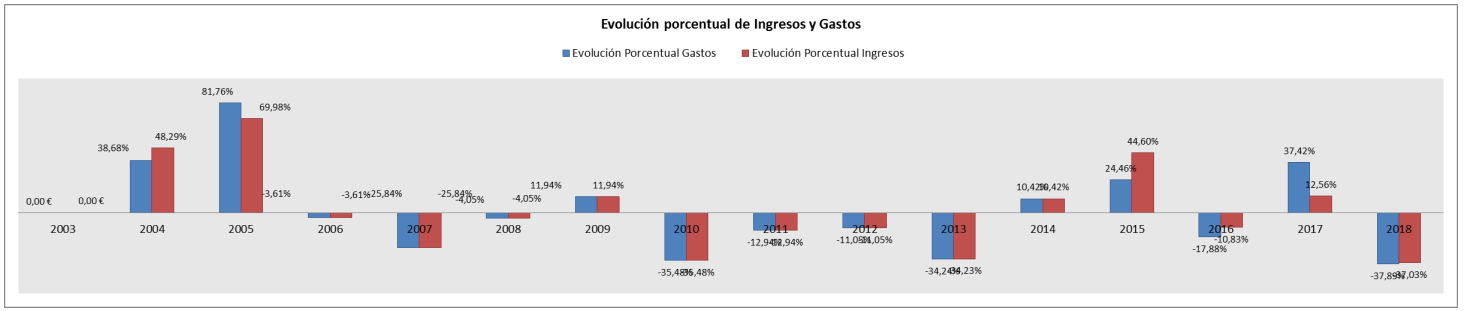


Gráfico 1: Evolución porcentual de ingresos y gastos 2003-2018
Fuente: Intervención Ayuntamiento de Almensilla, Elaboración Propia.

Capítulo 9. Pasivos financieros. El capítulo de pasivos financieros ubica la financiación de las entidades locales y sus organismos autónomos, procedente de la emisión de deuda pública y de préstamos recibidos cualquiera que sea su naturaleza y plazo de reembolso.

De los anteriores capítulos, los que derivan de las operaciones corrientes de la entidad local son los que se numeran del 1 al 5, y los que tienen su origen en operaciones de capital son los capítulos 6, 7, 8 y 9.

1.3.4. Evolución y análisis presupuestarios.

Dado que el objeto del Estudio Económico que estamos realizando es finalmente establecer la capacidad o no del Ayuntamiento para acometer sus obligaciones financieras, es muy importante analizar las tendencias presupuestarias, es decir, detectar las evoluciones de las partidas previendo su posible crecimiento o disminución en el período de vigencia del PGOU.

Al efecto, mostramos la tabla 3, en la que se representa la diferencia porcentual de ingresos y gastos respecto al año anterior, dándonos por tanto una adecuada idea de los cambios globales producidos en el presupuesto.

Por ejemplo, como antes comentábamos, la prórroga de los presupuestos del 2005 y los del 2008 supusieron realmente un descenso del presupuesto de 3,61 y 4,14 puntos porcentuales, respectivamente. En el gráfico 1 se expresan estas tendencias.

En el análisis de los cambios presupuestarios en este período hay que tener en cuenta la influencia externa de la situación económica nacional, observándose claramente tendencias diferentes a lo largo de los años.

Por un lado, hasta el 2005, y con su prórroga presupuestaria podríamos incluir el 2006, la tendencia de crecimiento económico, desarrollo del sector inmobiliario y la construcción, nos lleva a una subida igualmente tanto de los ingresos como de los gastos. Con ello, el presupuesto del 2004 contemplaba un incremento de un 48,93% de los ingresos y un 39,28 % de los gastos, sobre el año anterior. Esta tendencia continúa aún más sostenida en el 2005, si bien se incrementan más los gastos, hasta un 81,34% más sobre el año anterior, y un 69,58% los ingresos. Este último presupuesto se prorroga, como hemos dicho, en el año 2006, en el cual se mantienen las partidas pero por la incidencia del IPC, se devalúan un 3,61% tanto en gastos como en ingresos.

En el año 2007, época en la que ya se hacen notar las primeras consecuencias de la ralentización del ritmo de construcción de viviendas, se produce una considerable bajada de los presupuestos, un 25,62% tanto en gastos como en ingresos, prorrogándose este presupuesto de 2007 al 2008, y subiendo ligeramente el del 2009. A partir de ahí la tendencia es bajista, por cuanto seis de los siguientes nueve presupuesto reducen las previsiones de gastos e ingresos del ejercicio anterior, si bien en los últimos años se aprecia cierto repunte, si descartamos el 2018 por tratarse de presupuestos prorrogados.

Por tanto, hemos de indicar que el Consistorio, bien por agilidad o previsión económica, o bien por obligación, se ha ido adaptando a los tiempos de bonanza económica, con más gasto, y ha reducido igualmente su presupuesto en los períodos en los que los malos tiempos económicos así lo exigían.

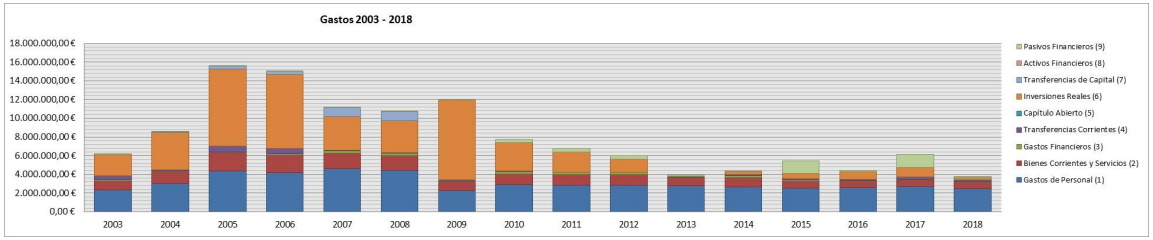
Tal y como hemos explicado anteriormente, la ley obliga al Ayuntamiento a desglosar convenientemente tanto sus gastos como sus ingresos por capítulos concretos, en los cuales debe colocar la proveniencia de cada apunte contable. El estudio de estos datos por capítulos nos puede dar una visión más profunda de la evolución por sectores de gasto e ingreso de las tendencias pasadas, dándonos una idea de la política económica realizada hasta la fecha por el consistorio, para así poder

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

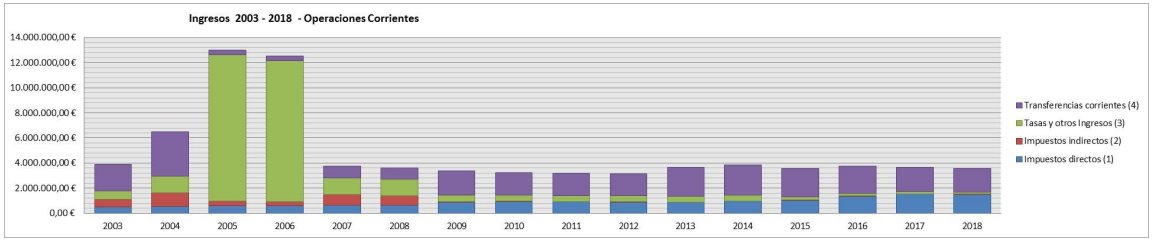
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 146/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

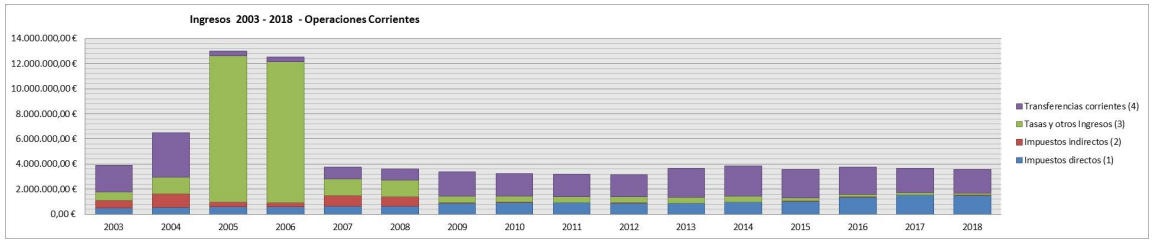
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 146/248



Gráficos 2: Gastos 2003-2018. Datos en euros de 2018.
Fuente: Intervención Ayuntamiento de Almensilla, INE, Elaboración Propia.



Gráficos 3: Ingresos por Operaciones Corrientes 2003- 2018. Datos en euros de 2018.
Fuente: Intervención Ayuntamiento de Almensilla. Elaboración Propia.



Gráficos 4: Ingresos por Operaciones de Capital 2003-2018. Datos en euros de 2018.
Fuente: Intervención del Ayuntamiento de Almensilla. Elaboración Propia.

llegar a nuestro objetivo final, que es poder estimar de la manera más justificada posible una tendencia futura de la economía del municipio de Almensilla.

Apoyándonos en los datos de la tabla 2, en la que contemplamos los datos actualizados a euros de 2018, distribuidos por capítulos, analizamos en el gráfico 2 de forma visual la composición de los capítulos correspondientes a los gastos. La correspondencia entre gastos e ingresos no siempre se ha producido en los ejercicios estudiados, tales como el 2004 y el periodo comprendido entre los años 2013 y 2017 con superávit. En el resto ha existido equilibrio presupuestario.

A nivel general, la tendencia de gasto del 2003 y 2004, ligeramente creciente, se ve claramente incrementada en el 2005, dándose un salto muy sustancial de gasto (81,34%, gráfico 1). Este nivel de gasto prácticamente se mantiene en 2006, reduciéndose drásticamente en 2007 y 2008, y retomándose una ligera subida del gasto en 2009. A partir de ahí decrecen los gastos, manteniéndose en valores medios cercanos al 50% de los presupuestado en esos años anteriores.

Si estudiamos el gráfico detalladamente tiene más interés el análisis, pues muestra procesos internos de crecimiento y de ajuste, que fundamentalmente han sido enmascarados entre crecimiento en el gasto en inversiones reales.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado 147/248
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 147/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página: Firmado
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
148/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Vamos a fijarnos en las inversiones reales. Realmente es el capítulo responsable del incremento de gasto en 2005 y 2006, y de su posterior ajuste en 2007 y 2008, dado que es un capítulo que recoge las actuaciones no de gasto ordinario que pueda tener el Ayuntamiento, es decir, no relacionadas con su infraestructura básica de funcionamiento, en cuanto a personal y material.

De hecho, si observamos la oscilación del gasto en personal, si bien hay una correspondencia, los ajustes y crecimientos no son tan bruscos. Es evidente que tanto la contratación como la reducción de personal no es susceptible de ser modificada drásticamente. Hasta 2005 observamos un crecimiento continuo del gasto en personal, que puede estar efectivamente justificado en el incremento de servicios realizados por el consistorio, lo cual justifica la necesidad de más empleados. No obstante, en el 2007 y 2008, la reducción de gastos en inversiones reales es un proceso que no afecta a la plantilla municipal, siendo realmente el año 2009 el que refleja claramente un ajuste de personal sustancial. En los años de mayor afección de la crisis económica, el Ayuntamiento hizo el esfuerzo de mantener prácticamente inamovibles los gastos de personal, reduciéndose drásticamente las inversiones reales, que tan solo repuntaron significativamente los años 2016 y 2017.

Respecto a los restantes gastos, hay que comentar que los gastos en bienes corrientes y servicios siguen un proceso similar al experimentado por los gastos de personal, aumentando o menguando prácticamente de forma proporcional.

En relación a los **ingresos**, abordaremos su análisis dividiendo en el estudio de las operaciones corrientes, por un lado, y las operaciones de capital, por otro. El gráfico 3, expresa las operaciones corrientes realizadas, desglosadas por capítulos.

Claramente se observa que el capítulo responsable del crecimiento de ingresos es el número 3, por tasas y otros ingresos, que se eleva exponencialmente en los años de más gasto, 2005 y 2006, y prácticamente desaparecen en los últimos cuatro años de estudio. Es interesante apuntar un paulatino descenso de los ingresos por transferencias corrientes, si bien en 2009 se vuelven a recuperar a niveles del inicio del período de estudio para mantenerse e incluso aumentar ligeramente hasta 2018, e igualmente se debe observar que los impuestos directos, como era previsible, mantienen un constante, aunque ligero, aumento, no habiendo sido afectados por las evoluciones alcistas o a la baja del mercado inmobiliario.

Reseñar finalmente el comportamiento aleatorio de los impuestos indirectos, que bajan en 2005 y 2006, para volver a subir en 2007 y 2008, y casi desaparecer entre 2009 y 2018.

Respecto al análisis de las operaciones de capital, reflejadas en el gráfico 4, no podemos concluir que exista una tendencia clara en el crecimiento o disminución de los ingresos de cada capítulo. De hecho, las operaciones de capital hasta el 2006 se redujeron a un solo concepto en cada año, y sólo hasta 2007 no empiezan a configurarse con una estructura más o menos continua, formada por una mínima aportación de ingresos patrimoniales, una evolución razonable de los ingresos por el capítulo 6 (enajenación de inversiones reales) y transferencias de capital (capítulo 7) y finalmente una aparición de ingresos por pasivos financieros en 2009. Estos dos últimos capítulos adquieren cierta entidad en los años 2016 y 2017.

En resumen, podemos decir que existe una más clara configuración del gasto y las operaciones corrientes que en las operaciones de capital, haciendo más predecible el comportamiento de aquéllos. De todas formas, realizaremos a continuación la proyección de ingresos y gastos que nos marcará la viabilidad o no de las cargas públicas que se deriven de las obligaciones municipales para el desarrollo y ejecución del Plan General.

1.4 PROYECCION DE LA EVOLUCIÓN DE LA HACIENDA MUNICIPAL

Al objeto de estimar un patrón de crecimiento para los años de vigencia del PGOU, procederemos a analizar primero las tendencias por capítulos de gastos e ingresos, de cuyo análisis extraeremos la proyección. A continuación mostraremos estos datos en la tabla 4 y en los gráficos 5, 6 y 7.

Obviando los años en los que se prorrogan los presupuestos (2006, 2008 y 2018), podemos extraer ciertas conclusiones que reflejan la evolución de cada capítulo de gastos.

En relación a los **gastos de personal**, la tendencia ha sido creciente hasta 2007, entre un 11% y un 42%, siendo este drásticamente reducido en los presupuestos del 2009, en un 49,23%, si bien el año siguiente cuentan con una significativa recuperación. A partir de 2011, las variaciones son muy poco significativas. Los **bienes corrientes y servicios** crecen hasta 2005, entre un 31% y un 60% anual, reduciéndose un 15% en 2007, y sufriendo un mayor recorte en 2009, hasta un 38,98

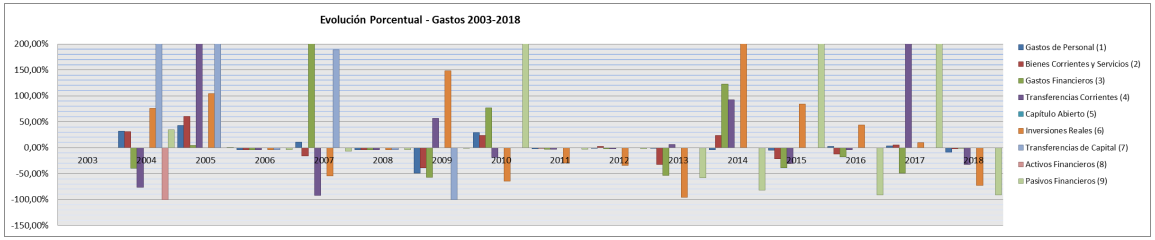
EVOLUCIÓN PORCENTUAL POR CAPÍTULOS - PRESUPUESTOS MUNICIPALES 2003 - 2018
Valores porcentuales

Capítulos Presupuestarios / Año	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gastos																
Gastos de Personal (1)	0,00%	31,53%	42,45%	-3,61%	10,68%	-4,05%	-49,23%	29,15%	-2,23%	-0,77%	-1,58%	-3,83%	-5,21%	2,06%	3,85%	-8,74%
Bienes Corrientes y Servicios (2)	0,00%	31,20%	60,37%	-3,61%	-15,68%	-4,05%	-38,98%	23,66%	-1,21%	2,15%	-32,02%	23,79%	-21,20%	-12,17%	5,21%	-2,35%
Gastos Financieros (3)	0,00%	-39,96%	4,36%	-3,61%	226,20%	-4,05%	-57,17%	76,98%	-2,91%	-2,31%	-53,67%	122,76%	-38,99%	-17,53%	-48,79%	-1,08%
Transferencias Corrientes (4)	0,00%	-76,45%	485,81%	-3,61%	-91,60%	-4,05%	56,30%	-18,45%	-2,91%	-2,31%	6,25%	92,07%	-30,37%	-4,36%	278,29%	-32,20%
Capítulo Abierto (5)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inversiones Reales (6)	0,00%	75,59%	104,54%	-3,61%	-54,62%	-4,05%	148,40%	-64,63%	-29,89%	-34,57%	-95,79%	466,46%	83,74%	43,46%	10,05%	-72,94%
Transferencias de Capital (7)	0,00%	1193,25%	556,77%	-3,61%	189,15%	-4,05%	-100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Financieros (8)	0,00%	-100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pasivos Financieros (9)	0,00%	34,68%	1,14%	-3,61%	-6,48%	-4,05%	-1,19%	622,00%	-2,91%	-2,31%	-58,27%	-81,67%	4801,48%	-91,06%	1116,13%	-91,17%
Total Gastos	**0,00%**	**38,68%**	**81,76%**	**-3,61%**	**-25,84%**	**-4,05%**	**11,94%**	**-35,48%**	**-12,94%**	**-11,05%**	**-34,24%**	**10,42%**	**24,46%**	**-17,88%**	**37,42%**	**-37,89%**
Ingresos																
Impuestos directos (1)	0,00 €	16,55%	8,50%	-3,61%	13,11%	-4,05%	35,75%	9,86%	-2,91%	-2,31%	-2,79%	9,93%	6,67%	34,08%	10,92%	-1,08%
Impuestos indirectos (2)	0,00 €	74,49%	-65,08%	-3,61%	124,67%	-4,05%	-94,30%	-37,99%	-2,91%	-2,31%	-2,79%	-0,24%	1,05%	11,98%	-36,73%	-1,08%
Tasas y otros Ingresos (3)	0,00 €	92,88%	773,19%	-3,61%	-88,06%	-4,05%	-59,84%	-6,31%	-2,91%	-2,31%	-2,79%	-0,24%	-38,39%	-26,18%	-15,80%	-1,14%
Transferencias corrientes (4)	0,00 €	65,58%	-88,59%	-3,61%	146,20%	-4,05%	113,43%	-8,55%	-1,70%	-1,10%	34,33%	3,00%	-7,16%	-3,94%	-9,45%	-3,55%
Ingresos patrimoniales (5)	0,00 €	16857,82%	-98,39%	-3,61%	161,07%	-4,05%	-8,01%	-36,73%	-2,91%	-2,31%	-0,31%	75,72%	-49,83%	-35,68%	7,07%	-1,08%
Enajenación de Inversiones Reales (6)	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-4,05%	23,21%	-75,08%	-2,91%	-2,31%	-100,00%		19615,25%	-100,00%	0,00%	0,00%
Transferencias de capital (7)	0,00 €	0,00%	0,00%	-3,61%	99,58%	-4,05%	-21,12%	-29,27%	-10,18%	-11,09%	-97,30%	414,82%	84,41%	41,41%	6,97%	-69,03%
Activos financieros (8)	0,00 €	-100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pasivos financieros (9)	0,00 €	-100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Ingresos	**0,00 €**	**48,29%**	**69,98%**	**-3,61%**	**-25,84%**	**-4,05%**	**11,94%**	**-35,48%**	**-12,94%**	**-11,05%**	**-34,23%**	**10,42%**	**44,60%**	**-10,83%**	**12,56%**	**-37,03%**

Tabla 4: Evolución porcentual por capítulos de los Presupuestos Municipales 2003-2018. Datos en porcentaje.
Fuente: Intervención Ayuntamiento de Almensilla. Elaboración Propia.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 148/248



Gráficos 5: Evolución porcentual de los gastos por Capítulos de los Presupuestos Municipales 2003-2018. Datos en porcentaje.
Fuente: Intervención Ayuntamiento de Almensilla. Elaboración Propia.

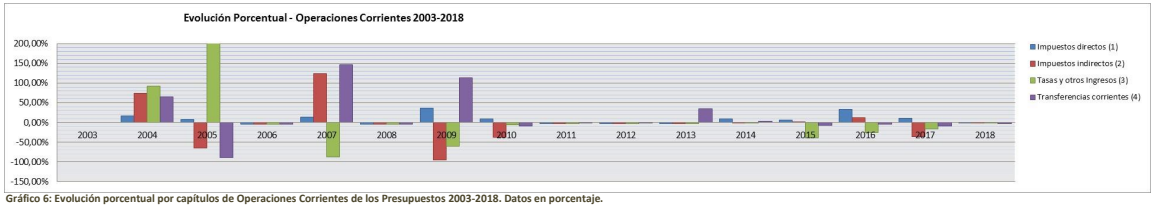


Gráfico 6: Evolución porcentual por capítulos de Operaciones Corrientes de los Presupuestos 2003-2018. Datos en porcentaje.
Fuente: Intervención Ayuntamiento de Almensilla, Elaboración Propia.

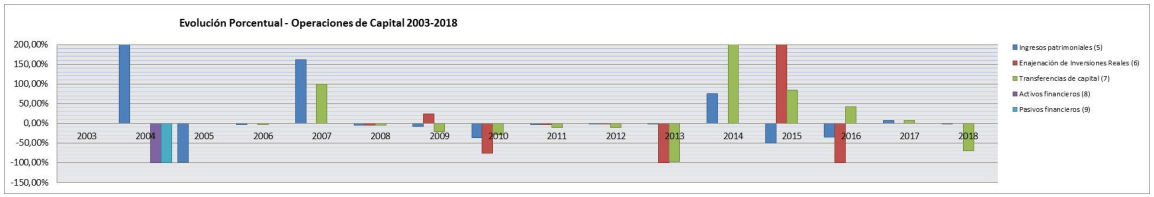


Gráfico 7: Evolución porcentual por capítulos de Operaciones de Capital de los Presupuestos 2003-2018. Datos en porcentaje.
Fuente: Intervención Ayuntamiento de Almensilla. Elaboración Propia.

%. Como ocurría en el apartado anterior hay cierta recuperación en el ejercicio 2010, y luego una tendencia poco definida con altibajos hasta 2018.

Los **gastos financieros** no siguen una pauta clara, oscilando a lo largo de los ejercicios estudiados, destacando la subida de un 226% en 2007 y del 122% en 2014. Igual irregularidad presentan las **transferencias corrientes**, siendo en este caso las oscilaciones más acentuadas, habiendo llegado a crecer un 485% en 2005 y el 278% en 2017, o a decrecer un 91% en 2007.

En cuanto a los gastos por **inversiones reales**, hay una tendencia al alza hasta 2005, con crecimientos de hasta un 104%, reduciéndose un 54% en 2007, mientras que en 2009 se incrementan un 148%. A partir de ahí la tendencia inicial en los primeros años de la crisis es claramente descendente, recuperándose algo a partir de 2014, pero sobre valores muy inferiores a los del periodo inicial de estudio.

Las **transferencias de capital** sufren crecimientos exponenciales hasta 2007, habiendo desaparecido en los presupuestos desde 2009, mientras que los **activos financieros**, al sólo aparecer en 2003, no merecen especial atención. Sí, por el contrario, los **pasivos financieros**, que presentan cierta continuidad, con ligera tendencia a la baja en los últimos años previos a la crisis, y crecimiento exponencial durante sus años de mayor impacto.

En lo que respecta a los capítulos de ingresos, estudiaremos primero el grupo correspondiente a las operaciones corrientes, que se expresa en el gráfico 6.

Los **impuestos directos** presentaron una dinámica de subidas contenidas hasta 2008, entre el 17% y el 8%, para pasar a tener una importante alza porcentual en 2009 del 36,58% y cierto estancamiento desde entonces. En el ejercicio 2016, no obstante, vuelve a producirse un aumento relativo importante de aproximadamente el 34%. Más oscilación presentaron los **impuestos indirectos**, que en 2004 subieron un 75%, para pasar a bajar un 65% en 2005, otra vez subir en 2007 un

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 149/248

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR: NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON — 26/01/2026
VERIFICACIÓN: Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG — PÁG. 149/248

125% y volver a bajar en 2009 un 94%. Desde entonces se mantienen sin cambios significativos, hasta 2017 en que descienden un 36%.

En el capítulo dedicado a **tasas y otros ingresos** podemos detectar un período creciente hasta 2005, con subidas extraordinarias como la de 2005, de un 773%, para pasar a otra etapa decreciente a partir de 2007 hasta la actualidad, que alberga continuas bajadas de distinta intensidad, presumiblemente etapa relacionada con la crisis inmobiliaria.

Respecto a las **transferencias corrientes**, se presenta una tendencia casi inversa a la del capítulo anterior, creciendo en 2004 un 65%, bajando por el contrario un 88% al año siguiente, oscilando al alza un 146% en 2007 y subiendo nuevamente en 2009 un 113%. Desde entonces se comporta de manera más estable, destacando únicamente un incremento porcentual del 34% en 2013.

En general, como decíamos, en lo referente a las operaciones corrientes no hay una tendencia de continuidad en las políticas de ingresos, y la evolución responde más bien a las oportunidades de ingreso provenientes de la mayor o menor bonanza de la economía.

En cuanto al grupo de ingresos correspondiente a las operaciones de capital, según se expresa en el gráfico 7, podemos comentar de forma general que este grupo registró una mayor actividad hasta 2007, habiéndose mantenido en 2009, y descendido sustancialmente desde 2013.

De hecho, la principal fuente de ingresos por operaciones de capital se produce en el capítulo de ingresos patrimoniales, que "aparecen" en 2004, año en el que disminuyen activos y pasivos financieros. En 2005 sólo aparece, en disminución, los ingresos patrimoniales, que pasan a crecer en 2007. Las transferencias de capital crecen también en 2007 y disminuyen en 2009, y más significativamente en los años subsiguientes.

Si bien del análisis de las cuentas municipales se deriva una adaptación a los períodos de bonanza y crisis económica, y estos períodos no son fácilmente previsibles, es obligado por nuestra parte establecer una proyección de estos presupuestos a futuro, estimando evoluciones en gastos e ingresos, proponiendo porcentajes razonables de crecimiento y ahorro, que justifiquen las inversiones públicas previstas en el plan general.

En la proyección que a continuación adjuntamos se han empleado criterios de ahorro y sostenibilidad, que entendemos son las tendencias previsibles en las políticas de gasto municipal, así como en las recientes leyes que afectan a la economía y sostenibilidad de los ayuntamientos.

De los valores de proyección se extrae la tendencia prevista de contención de gasto, en los que el ahorro municipal es mínimo, para progresivamente, suponiendo una mejora en las condiciones socio-económicas, ir poco a poco generando ahorro municipal que finalmente sufrague la aportación pública al desarrollo del plan.

Esta tendencia de equilibrio presupuestario, sostenibilidad y comedimiento en las inversiones viene no solamente motivada por las consecuencias de la crisis financiera del 2009, sino igualmente obligada por las determinaciones legales, como la limitación a partir de 2011 de la suscripción de créditos por parte de las corporaciones locales, medidas de control del déficit público que provocarán como prevemos un estancamiento en el crecimiento inicial del período en los primeros ejercicios proyectados.

PROYECCIÓN - PRESUPUESTOS MUNICIPALES 2019 - 2027
Valores en Euros año 2010

Capítulos Presupuestarios / Año	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Gastos									
Gastos de Personal (1)	2.511.403,77 €	2.561.631,85 €	2.612.864,48 €	2.665.121,77 €	2.718.424,21 €	2.772.792,69 €	2.828.248,55 €	2.884.813,52 €	2.942.509,79 €
Bienes Corrientes y Servicios (2)	706.826,71 €	713.894,98 €	721.033,93 €	728.244,27 €	735.526,71 €	742.881,98 €	750.310,80 €	757.813,91 €	765.392,05 €
Gastos Financieros (3)	56.316,89 €	59.132,73 €	62.089,37 €	65.193,84 €	68.453,53 €	71.876,20 €	75.470,01 €	79.243,51 €	83.205,69 €
Transferencias Corrientes (4)	210.637,84 €	221.169,74 €	232.228,22 €	243.839,63 €	256.031,62 €	268.833,20 €	282.274,86 €	296.388,60 €	311.208,03 €
Capitulo Abierto (5)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Inversiones Reales (6)	298.903,70 €	343.739,25 €	395.300,14 €	454.595,16 €	522.784,44 €	601.202,10 €	691.382,42 €	795.089,78 €	914.353,25 €
Transferencias de Capital (7)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Activos Financieros (8)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pasivos Financieros (9)	128.922,81 €	135.368,95 €	142.137,40 €	149.244,27 €	156.706,48 €	164.541,81 €	172.768,90 €	181.407,34 €	190.477,71 €
Total Gastos	**3.913.011,73 €**	**4.034.937,50 €**	**4.165.653,55 €**	**4.306.238,95 €**	**4.457.926,99 €**	**4.622.127,98 €**	**4.800.455,53 €**	**4.994.756,66 €**	**5.207.146,51 €**
Ingresos									
Impuestos directos (1)	1.524.383,82 €	1.547.249,58 €	1.570.458,32 €	1.594.015,20 €	1.617.925,42 €	1.642.194,30 €	1.666.827,22 €	1.691.829,63 €	1.717.207,07 €
Impuestos indirectos (2)	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
Tasas y otros Ingresos (3)	176.833,73 €	185.675,42 €	194.959,19 €	204.707,15 €	214.942,51 €	225.689,63 €	236.974,12 €	248.822,82 €	261.263,96 €
Transferencias corrientes (4)	1.970.028,47 €	2.068.529,89 €	2.171.956,39 €	2.280.554,21 €	2.394.581,92 €	2.514.311,01 €	2.640.026,56 €	2.772.027,89 €	2.910.629,29 €
Ingresos patrimoniales (5)	34.651,30 €	34.651,30 €	34.651,30 €	34.651,30 €	34.651,30 €	34.651,30 €	34.651,30 €	34.651,30 €	34.651,30 €
Enajenación de Inversiones Reales (6)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Transferencias de capital (7)	256.751,70 €	259.319,21 €	261.912,41 €	264.531,53 €	267.176,84 €	269.848,61 €	272.547,10 €	275.272,57 €	278.025,30 €
Activos financieros (8)	126.909,20 €	126.909,20 €	126.909,20 €	126.909,20 €	126.909,20 €	126.909,20 €	126.909,20 €	126.909,20 €	126.909,20 €
Pasivos financieros (9)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total Ingresos	**4.107.558,22 €**	**4.240.334,60 €**	**4.378.846,81 €**	**4.523.368,58 €**	**4.674.187,19 €**	**4.831.604,07 €**	**4.995.935,50 €**	**5.167.513,41 €**	**5.346.686,12 €**
AHORRO MUNICIPAL	**194.546,49 €**	**205.397,10 €**	**213.193,26 €**	**217.129,64 €**	**216.260,21 €**	**209.476,08 €**	**195.479,96 €**	**172.756,75 €**	**139.539,60 €**

Tabla 5: Proyección de Presupuestos Municipales 2019- 2027. Datos en euros 2018
Fuente: Elaboración Propia.

La pormenorización de los valores estimados para los distintos capítulos del ejercicio 2019, definirán a su vez unas ratios por habitante que, en determinados casos, nos permitirán predecir el impacto de las actuaciones del nuevo PGOU en las arcas municipales durante su periodo de vigencia, tal y como se desarrollará en el siguiente apartado.

PROYECCIÓN PRESUPUESTARIA AÑO 2019

GASTOS	**3.913.011,73 €**		
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP 1. Gastos de Personal	2.511.403,77 €	64,18%	418,57 €/hab.
CAP 2. Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	706.826,71 €	18,06%	117,80 €/hab.
CAP 3. Gastos Financieros	56.316,89 €	1,44%	9,39 €/hab.
CAP 4. Transferencias corrientes	210.637,84 €	5,38%	35,11 €/hab.
Total operaciones corrientes	**3.485.185,22 €**	**89,07%**	
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP 6. Inversiones Reales	298.903,70 €	7,64%	49,82 €/hab.
CAP 7. Transferencias de capital	0,00 €	0,00%	0,00 €/hab.
CAP 8. Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €/hab.
CAP 9. Pasivos Financieros	128.922,81 €	3,29%	21,49 €/hab.
Total operaciones de capital	**427.826,51 €**	**10,93%**	

INGRESOS	**4.107.558,22 €**		
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP 1. Impuestos directos	1.524.383,82 €	37,11%	254,06 €/hab.
CAP 2. Impuestos indirectos	18.000,00 €	0,44%	3,00 €/hab.
CAP 3. Tasas y otros ingresos	176.833,73 €	4,31%	29,47 €/hab.
CAP 4. Transferencias corrientes	1.970.028,47 €	47,96%	328,34 €/hab.
CAP 5. Ingresos Patrimoniales	34.651,30 €	0,84%	5,78 €/hab.
Total operaciones corrientes	**3.723.897,32 €**	**90,66%**	
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP 6. Enajenación de Inversiones Reales	0	0,00%	0,00 €/hab.
CAP 7. Transferencias de capital	256.751,70 €	6,25%	42,79 €/hab.
CAP 8. Activos Financieros	126.909,20 €	3,09%	21,15 €/hab.
CAP 9. Pasivos Financieros	0	0,00%	0,00 €/hab.
Total operaciones de capital	**383.660,90 €**	**9,34%**	

Tabla 6: Proyección de Presupuestos Municipales 2019 y ratio por habitantes. Datos en euros 2018
Fuente: Elaboración Propia.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página 150/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 150/248

1.5 EVALUACIÓN DE COSTES DE LAS ACTUACIONES DEL PGOU.

El artículo 42 del Reglamento de Planeamiento estipula que los Planes Generales realizarán una confrontación de las inversiones necesarias para el desarrollo completo del Plan, a efectos, una vez valoradas, de estimar la viabilidad económica del diseño urbanístico.

Entendemos que esta valoración supone, para un sector, valorar todos los sistemas generales necesarios para que sea posible poner en marcha tal sector. Dicho de otra forma, un sector debe costear, además de la ejecución de sus sistemas locales, cuyos costos podemos considerar como independientes del resto de sectores, los sistemas generales, que son los que permiten que los suministros, accesos rodados y peatonales y equipamientos lleguen finalmente a construir una ciudad coherente y planificada, acorde con la legislación vigente.

Por ello valoraremos todos los sistemas generales que soportan la estructura general y orgánica del territorio, para que sea posible el entorno local, valorándose por tanto sistemas de comunicaciones, de espacios libres, de equipamientos y de infraestructuras.

1.5.1 Criterios de valoración e imputación de costes de los sistemas

La valoración se realiza siguiendo un método de asimilación con módulos existentes en organismos públicos, tales como los del Colegio de Arquitectos de Sevilla, del banco de precios de la Junta de Andalucía, convenios y documentos de planeamientos ya existentes en el municipio, y en todo caso en experiencias similares del hecho a valorar. Se entiende que todas las valoraciones se realizan sin incluir impuestos.

Los propietarios de suelo cuyo desarrollo se realice de forma sistemática, ya sea por compensación o cooperación deberán costear la ejecución de los sistemas generales incluidos y adscritos a cada sector, cuando así lo establezca su ficha de condiciones urbanísticas, tal y como establece el artículo 113 de la LOUA.

En el caso de las actuaciones asistemáticas, como las actuaciones simples de espacios libres y viarios, se actuará por expropiación directa a los propietarios afectados, costeando en este caso el actuante la ejecución de las obras, o bien asignando su adquisición y ejecución al desarrollo de algún sector de planeamiento, cuando así esté determinado en su ficha de condiciones urbanísticas debido a su vinculación física o funcional.

Para realizar el análisis de la viabilidad de la ejecución del Plan General, estableceremos los siguientes criterios:

- Valoramos por una parte la ejecución de las infraestructuras generales (Sistema General de Infraestructuras), necesarias para el correcto funcionamiento de los crecimientos proyectados.

- La asignación de estos costes de infraestructuras se reparte proporcionalmente al aprovechamiento urbanístico de cada sector, atribuyéndosele a cada uno su carga correspondiente.

Valoramos, por otro lado, la ejecución de los Sistemas Adscritos e incluidos, además de otras adscripciones, realizadas a cada sector.

- Una vez considerados todos los gastos generales necesarios para el funcionamiento interno del sector, es posible el desarrollo a nivel local de toda la urbanización y edificación de cada ámbito.

En la tabla 7 se expresan los valores estimados para el cálculo del coste de los sistemas generales de infraestructuras, considerándose las principales instalaciones, como saneamiento, abastecimiento de agua y el transporte y distribución de

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (SGII)
Valoración

Grupo	Concepto	Dimensionado	Coste unitario (€/ud)	Coste total (€)
Saneamiento	Red general saneamiento (m)	3.300,00	210,00	693.000
	Nueva Estación de Bombeo y red			1.200.000
	Actuaciones en emisario			2.038.000
	Nuevo tanque de tormentas			1.650.000
Medidas correctoras	Nuevo paso bajo ctra. A-8054 arroyo			120.000
inundación del	Sustitución ovoide por marco arroyo			850.000
casco urbano	Otras medidas correctoras arroyo			120.000
	Total Saneamiento y medidas correctoras			**6.671.000**
Abastecimiento	Red general abastecimiento (m)	12.000,00	225,00	2.700.000
	Nuevo Depósito 20.000 m3			5.656.000
	Red de llenado depósito FD Ø300			2.304.000
	Total Abastecimiento			**10.660.000**
Suministro Eléctrico	Red general MT (m)	4.000,00	250,00	1.000.000
	Ampliación subestación Aljarafe 2 pos			1.400.000
	Nueva Subestación			5.650.000
	Nueva Línea AT entre subestaciones			500.000
	Total Suministro Eléctrico			**8.550.000**
TOTAL SGII				**25.881.000**

Tabla 7: Valoración de los Sistemas Generales de Infraestructuras (SGII). Datos en euros valor 2018
Fuente: Elaboración Propia.

PARTICIPACION EN EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (SGII)
por Sectores

Sector	Ap.Obj.Hom. (m2 UA)	participación (%)	Participación SGII (€)
SUZo-1	61.443,75	3,1321%	810.628,53
SUZs-2	17.950,06	0,9150%	236.815,43
SUZs-3	57.092,58	2,9103%	753.223,40
SUZs-4	5.946,13	0,3031%	78.447,44
SUZs-5	44.697,41	2,2785%	589.693,76
SUZs-6	24.300,04	1,2387%	320.590,90
SUZs-7	39.591,43	2,0182%	522.330,52
SUZs-8	55.724,24	2,8406%	735.170,92
SUZs-9	55.191,49	2,8134%	728.142,30
SUZs-10	46.139,63	2,3520%	608.720,94
SUZs-11	1.438.087,44	73,3075%	18.972.714,18
SUZs-12	115.555,19	5,8905%	1.524.521,81
Total	**1.961.719,38**	100,00%	**25.881.000,00**

Tabla 8: Participación por Sectores en los Sistemas Generales de Infraestructuras (SGII). Datos en euros valor 2018.
Fuente: Elaboración Propia.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 151/248
Estado: Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 151/248

energía eléctrica. No se han considerado, por ser normalmente viables, las instalaciones de telecomunicaciones o de gas ciudad. En la tabla 8 expresamos la distribución de estos gastos generales de infraestructuras, estableciéndose éstos proporcionalmente al aprovechamiento homogeneizado de cada sector.

1.5.3 Resumen general de costes y agentes responsables

Finalmente, la tabla 9 desglosa, ámbito a ámbito de planeamiento, los gastos de cada sistema cargado, además de su participación en los gastos de infraestructuras y los costes propios de la urbanización interna. No se valoran las cesiones de suelo, que la LOUA establece que deben ser por cesión gratuita, a excepción de los casos de expropiaciones, ya sea en suelo urbano o no urbanizable, en cuyos casos se ha aumentado la valoración contemplando el valor del suelo. La estimación del valor de ejecución se ha realizado englobando casos de similares características en relación a los valores de referencia, además de la referencia de los convenios y acuerdos existentes con los propietarios.

COSTES POR SECTORES DE PLANEAMIENTO Y AGENTES RESPONSABLES
PLAN GENERAL DE ALMENSILLA

Sectores / Áreas PRIVADAS	Costes de urbanización y Sistemas				
	Sistema		Superficie (m2)	Coste unitario (€/m2)	Coste total (€)
SUZo-1	SGV-1		10.332,00	52,00	537.264,00
	SGEL-8		3.934,35	45,00	177.045,75
	SGEQ-1	(suelo)	1.351,91		
	Participacion en SGII				810.628,53
	Urbanización interna		106.436,55	53,52	5.696.518,58
	Total		**122.054,81**		**7.221.456,86**
SUZo-2	SGV-3		6.084,85	40,00	243.394,00
	ASV-2		648,08	105,00	68.048,40
	Participacion en SGII				236.815,43
	Urbanización interna		31.217,49	49,00	1.529.657,01
	Total		**37.950,42**		**2.077.914,84**
SUZs-3	SGV-7		15.535,27	55,00	854.439,85
	SGV-16		4.357,87	52,00	226.609,24
	SGEL-1		6.172,90	27,50	169.754,75
	ASV-1		2.918,01	105,00	306.391,05
	Participacion en SGII				753.223,40
	Urbanización interna		89.091,33	55,00	4.900.023,15
	Total		**118.075,38**		**7.210.441,44**
SUZs-4	Participacion en SGII				78.447,44
	Urbanización interna		11.197,99	55,00	615.889,45
	Total		**11.197,99**		**694.336,89**
SUZs-5	SGEL-2		2.877,37	27,50	79.127,68
	SGEL-3		10.411,03	27,50	286.303,33
	SGEL-6		1.068,45	27,50	29.382,38
	SGEL-7		1.285,40	27,50	35.348,50
	ASV-3		1.225,38	145,00	177.680,10
	ASV-4		309,35	445,00	137.660,75
	Participacion en SGII				589.693,76
	Urbanización interna		69.749,03	55,00	3.836.196,65
	Total		**86.926,01**		**5.171.393,14**
SUZs-6	SGV-8		3.512,46	55,00	193.185,30
	SGV-9		7.135,16	55,00	392.433,80
	SGEL-4		2.268,07	27,50	62.371,93
	SGEL-5		495,87	27,50	13.636,43
	Participacion en SGII				320.590,90
	Urbanización interna		37.919,52	49,00	1.858.056,48
	Total		**51.331,08**		**2.840.274,83**
SUZs-7	SGV-10		10.789,11	55,00	593.401,05
	Participacion en SGII				522.330,52
	Urbanización interna		61.781,30	55,00	3.397.971,50
	Total		**72.570,41**		**4.513.703,07**
SUZs-8	SGV-12		6.834,43	55,00	375.893,65
	Participacion en SGII				735.170,92
	Urbanización interna		88.539,01	49,00	4.338.411,49
	Total		**95.373,44**		**5.449.476,06**
SUZs-9	SGV-11		15.783,08	55,00	868.069,40
	Participacion en SGII				728.142,30
	Urbanización interna		87.692,53	49,00	4.296.933,97
	Total		**103.475,61**		**5.893.145,67**
SUZs-10	SGV-2		2.558,59	55,00	140.722,45
	SGV-4		9.774,63	40,00	390.985,20
	SGV-5		3.947,08	40,00	157.883,20
	SGV-6		5.659,47	55,00	311.270,85
	Participacion en SGII				608.720,94
	Urbanización interna		63.075,36	55,00	3.469.144,80
	Total		**85.015,13**		**5.078.727,44**
SUZs-11	SGV-15		74.629,99	65,00	4.850.949,35
	SGEL-9		196.586,15	15,00	2.948.792,25
	SGEQ-2		14.097,51	30,00	422.925,30
	SGEQ-4		37.303,72		
	SGI-1		725,07		
	SGI-2		10.000,00		
	Participacion en SGII				18.972.714,18
	Urbanización interna		2.396.812,40	31,00	74.301.184,40
	Total		**2.730.154,84**		**101.496.565,48**
SUZs-12	SGV-13		11.713,30	65,00	761.364,50
	SGV-14		31.295,37	15,00	469.430,55
	SGEQ-3		12.401,11		0,00
	ASV-6		252,85	145,00	36.663,25
	ASV-7		186,84	145,00	27.091,80
	ASV-8		176,43	145,00	25.582,35
	ASV-9		1.381,10	145,00	200.259,50
	Participacion en SGII				1.524.521,81
	Urbanización interna		192.591,99	26,00	5.007.391,74
	Total		**249.998,99**		**8.052.305,50**
Actuaciones Municipales					
	ASV-5		432,15	145,00	62.661,75
	ASV-11		199,29	350,00	69.751,50
	SGEQ-1-Ayto		1.800,00	1.305,56	2.350.000,00
	ASV-3-Exprop		1,00	400.000,00	400.000,00
	Total		**2.431,44**		**2.882.413,25**

Tabla 9: Desglose por ámbitos de planeamiento y agente responsable de la ejecución de sectores y sistemas del PGOU. Datos en euros valor 2018.
Fuente: Elaboración Propia.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Página: Firmado 152/248
Estado: Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 152/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 153/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

1.5.4 Viabilidad económica y financiera

Como se puede apreciar en el desglose de actuaciones realizado y sus valoraciones, el desarrollo del Plan General depende fundamentalmente de la inversión privada, ya que la propiedad del suelo y en general su promoción es básicamente privada. La competencia municipal que establece la LOUA en la capacidad de cada ciudad para definir su modelo de crecimiento conlleva al establecimiento a través del planeamiento de los instrumentos de gestión necesarios para que las infraestructuras se creen adecuadamente y se garantice su ejecución por parte de los propietarios. Esta adecuada gestión estará basada en el propio plan y en los sucesivos convenios que de él se deriven, tanto con el Ayuntamiento como con las compañías suministradoras y organismos públicos.

La viabilidad de la inversión privada es difícil de determinar, pues depende de factores exógenos al interés público, pero en cualquier caso consideramos que las repercusiones sobre el aprovechamiento resultantes de las valoraciones realizadas, suponen cifras normales y asumibles para la promoción urbanística, y acordes con el modelo de ciudad diseñado.

REPERCUSIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN POR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO por Sectores

Sector	Ap.Obj.Hom. (m2 UA)	Ejecución Total	Repercusión (SSGG) / UA
			€/m2t
SUZo-1	61.443,75	7.221.456,86	117,53
SUZs-2	17.950,06	2.077.914,84	115,76
SUZs-3	57.092,58	7.210.441,44	126,29
SUZs-4	5.946,13	694.336,89	116,77
SUZs-5	44.697,41	5.171.393,14	115,70
SUZs-6	24.300,04	2.840.274,83	116,88
SUZs-7	39.591,43	4.513.703,07	114,01
SUZs-8	55.724,24	5.449.476,06	97,79
SUZs-9	55.191,49	5.893.145,67	106,78
SUZs-10	46.139,63	5.078.727,44	110,07
SUZs-11	1.438.087,44	101.496.565,48	70,58
SUZs-12	115.555,19	8.052.305,50	69,68
Total	**1.846.164,18**	**155.699.741,21**	Media **116,17**

Tabla 10: Repercusión de costes totales de urbanización por aprovechamiento. Datos en euros valor 2018.
Fuente: Elaboración Propia.

En cuanto a la inversión pública, valorada en algo menos de tres millones de euros, se analizará su viabilidad en el impacto del PGOU sobre la hacienda municipal del siguiente capítulo, ya que ésta no depende solo de los valores absolutos sino de su reparto en el tiempo

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 153/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 154/248
Estado: Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

2.1 INTRODUCCIÓN

Este apartado evalúa el impacto que la actuación urbanizadora íntegra del PGOU en el periodo temporal considerado, tendrá en la Hacienda Pública, especialmente municipal. Para ello se deberá cuantificar estimativamente tanto el gasto público de inversión directa y el destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios futuros, como los ingresos derivados del crecimiento urbano proyectado.

El estudio del impacto en la Hacienda municipal se hará, por tanto, de la totalidad de gastos e ingresos presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra del Plan, bajo la hipótesis de que se cumplen las previsiones temporales del planeamiento, el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, la mayor población y las nuevas actividades urbanas, y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

2.2 LOS INGRESOS PREVISIBLES

2.2.1 Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana (IBI)

Se trata de un tributo directamente relacionado con los inmuebles y la actividad inmobiliaria que habremos de considerar para los nuevos desarrollos urbanísticos. La ponencia de valores vigente en Almensilla tiene efectos desde el año 1999, existiendo una ponencia parcial para un determinado ámbito de crecimiento en 2015.

Los ingresos por este impuesto se van a producir gradualmente desde que se produzcan las primeras ocupaciones de las edificaciones contempladas en los distintos sectores. A efectos del presente estudio, se va a considerar un reparto creciente en la previsión de estos ingresos, desde el año 2025 al 2030. Es decir, calcularemos las cuotas de IBI estimadas en el año octavo (2030) de vigencia del PGOU. Prorratearemos esa cantidad entre los seis años en los que se estima que progresivamente se van a ir desarrollando los suelos y las edificaciones (2025 a 2030). En ese periodo se considerará un crecimiento homogéneo en los ingresos por este impuesto hasta terminar con el importe calculado para el último año. Para este último se va a aplicar la hipótesis desfavorable de un grado de ejecución de las edificaciones lucrativas proyectadas en las áreas de reparto 1 y 2, del 35%, y en el área de reparto 3 (área de oportunidad empresarial) del 20%. Se realizan estas estimaciones, ya que no se considera probable la ejecución de todas las edificaciones en el horizonte temporal del PGOU.

Se toman para el estudio los valores catastrales de repercusión y unitarios para la determinación del valor catastral del suelo, así como los valores catastrales de las construcciones para el del edificio. La base imponible del IBI es el valor catastral del inmueble (sumando suelo y construcción), a la que se aplicará el tipo impositivo medio fijado por el municipio del 0,65 %. El presente estudio es orientativo y no puede pormenorizar las distintas situaciones reales futuras de los inmuebles, por lo que aplicará los valores reseñados sin aplicar mayores coeficientes particulares.

El IBI del Suelo

Los valores medios unitarios de suelo urbanizado con origen en la Ponencia de Valores Catastrales, actualizados al año 2018 son los siguientes. Para la aplicación de los valores al suelo, se estima que en su desarrollo un 50% del suelo resultante de los distintos sectores se destinará a usos lucrativos. En la hipótesis del presente estudio, se estima la urbanización completa en el periodo comprendido entre los años 2025 y 2030.

Residencial (zona de extensión): 34,72 €/m²s
Industrial: 30,09 €/m²s
Terciario: 34,72 €/m²s

El IBI de la Construcción

Los valores medios de la construcción de las edificaciones resultantes de suelo urbanizado con origen en la Ponencia de Valores Catastrales, actualizados al año 2018 son los siguientes. Para la aplicación de los valores a la construcción, se mantiene la hipótesis del presente estudio que contempla la edificación del 35% de las áreas de reparto 1 y 2 y del 20% del área de reparto 3, distribuido entre los años 2025 a 2030:

Residencial (zona de extensión): 225,80 €/m²c
Industrial: 85,00 €/m²c
Terciario: 225,80 €/m²c

INGRESOS		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
IBI Edificios RES	567.586,48 €	0,00 €	0,00 €	27.027,93 €	54.055,85 €	81.083,78 €	108.111,71 €	135.139,64 €	162.167,56 €
IBI Edificios TER	27.560,98 €	0,00 €	0,00 €	1.312,43 €	2.624,86 €	3.937,28 €	5.249,71 €	6.562,14 €	7.874,57 €
IBI Edificios IND	1.658.396,08 €	0,00 €	0,00 €	78.971,24 €	157.942,48 €	236.913,73 €	315.884,97 €	394.856,21 €	473.827,45 €
IBI Suelo RES	222.388,76 €	0,00 €	0,00 €	10.589,94 €	21.179,88 €	31.769,82 €	42.359,76 €	52.949,70 €	63.539,65 €
IBI Suelo TER	28.780,76 €	0,00 €	0,00 €	1.370,51 €	2.741,02 €	4.111,54 €	5.482,05 €	6.852,56 €	8.223,07 €
IBI Suelo IND	1.062.509,44 €	0,00 €	0,00 €	50.595,69 €	101.191,38 €	151.787,06 €	202.382,75 €	252.978,44 €	303.574,13 €

Tabla 11: Estimación de nuevos ingresos por IBI en el periodo 2023-2030
Fuente: Elaboración Propia.

2.2.2 Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Es otro tributo directamente relacionado con los inmuebles y la actividad inmobiliaria ligada a los nuevos crecimientos. La base imponible es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de ésta.

A los efectos del presente estudio mantendremos el criterio de que en el horizonte temporal del mismo (2023-2030) se van a edificar el 35 % de las edificaciones lucrativas de las áreas de reparto 1 y 2, así como el 20% de las del área de reparto 3. Partiendo de valores de referencia generalmente aceptados en la aplicación de este impuesto, vamos a tomar como valores medios del PEM para uso residencial 612 €/m²c, para el uso terciario 949 €/m²c y para el uso industrial 398 €/m²c. El tipo impositivo medio establecido en la actualidad por el Ayuntamiento para este impuesto es del 2,88% de la base imponible.

Dado que, con carácter general, se precisa de una actividad urbanizadora inicial antes del devengo de este impuesto con ocasión de la solicitud de licencia de obras de edificación, repartiremos los ingresos calculados con los criterios anteriores entre los años 2025 a 2030.

INGRESOS		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICIO Edif RES	1.947.469,25 €	0,00 €	0,00 €	324.578,21 €	324.578,21 €	324.578,21 €	324.578,21 €	324.578,21 €	324.578,21 €
ICIO Edif TER	389.540,90 €	0,00 €	0,00 €	64.923,48 €	64.923,48 €	64.923,48 €	64.923,48 €	64.923,48 €	64.923,48 €
ICIO Edif IND	3.700.483,59 €	0,00 €	0,00 €	616.747,27 €	616.747,27 €	616.747,27 €	616.747,27 €	616.747,27 €	616.747,27 €

Tabla 12: Estimación de nuevos ingresos por ICIO en el periodo 2023-2030
Fuente: Elaboración Propia.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 154/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página 155/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2.2.3 Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía)

Consideramos en este apartado las transmisiones inherentes al nuevo desarrollo urbanístico previsto por el PGOU. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo.

Con fecha 11 de mayo de 2017, el Tribunal Constitucional ha declarado inconstitucionales los artículos del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales cuando someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor en los terrenos de naturaleza urbana sujetos a este impuesto.

La grave crisis económica vivida en la última década ha provocado que esta circunstancia se de en tal cantidad de ocasiones, que no existen mecanismos suficientemente válidos para generar una estimación de ingresos por este concepto. A fin de no adulterar los resultados del presente informe de sostenibilidad económico, no se van a considerar ingresos por el impuesto de plusvalía, en la certeza de que todos los que efectivamente se produzcan mejoraran el balance de las arcas públicas.

2.2.4 Impuesto de vehículos de tracción mecánica

Estos ingresos no están vinculados directamente a la nueva actividad inmobiliaria, pero su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista por el PGOU. En este sentido mantendremos la hipótesis de culminación del proceso edificatorio y, por tanto, del incremento de población subsiguiente, del 35% de la estimación total en el horizonte temporal del presente estudio y distribuido entre los años 2025 a 2030.

El último presupuesto aprobado contempla una partida de 301.954,23 € para este impuesto, lo que supone una ratio por habitante de 50,93 €/hab. Dado que en el horizonte temporal del Plan se prevé un incremento de población de 1.561 personas, esto supondrá un incremento en la recaudación de **79.501,73 €**. distribuido en los años en los que se prevé el aumento poblacional.

INGRESOS		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
IVTM	79.501,73 €	0,00 €	0,00 €	13.250,29 €	13.250,29 €	13.250,29 €	13.250,29 €	13.250,29 €	13.250,29 €

Tabla 13: Estimación de nuevos ingresos por IVTM en el periodo 2023-2030
Fuente: Elaboración Propia.

2.2.5 Impuesto de actividades económicas

Estos ingresos no están vinculados directamente a la nueva actividad inmobiliaria, pero su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista por el PGOU. En este sentido mantendremos la hipótesis de culminación del proceso edificatorio y, por tanto, del incremento de población subsiguiente, del 35% de la estimación total en el horizonte temporal del presente estudio y distribuido entre los años 2022 a 2027. Mayor impacto tendrá la generación de suelo industrial, pero la falta de referencias suficiente previas hace que consideremos este impacto positivo adicional como elemento no considerado, pero en cualquier caso beneficioso para las arcas municipales.

El último presupuesto aprobado contempla una partida de 182.991,08 € para este impuesto, lo que supone una ratio por habitante de 30,86 €/hab. Dado que en el horizonte temporal del Plan se prevé un incremento de población de 1.561 personas, esto supondrá un incremento en la recaudación de **48.172,46 €**. distribuido en los años en los que se prevé el aumento poblacional.

INGRESOS		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
IAE	48.172,46 €	0,00 €	0,00 €	8.028,74 €	8.028,74 €	8.028,74 €	8.028,74 €	8.028,74 €	8.028,74 €

Tabla 14: Estimación de nuevos ingresos por IAE en el periodo 2023-2030
Fuente: Elaboración Propia.

IMPACTO DEL PLAN EN INGRESOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
CAP 3. Tasas y otros ingresos	0,00 €	0,00 €	7.302,58 €	14.605,16 €	21.907,73 €	29.210,31 €	36.512,89 €	43.815,47 €
CAP 4. Transferencias corrientes	0,00 €	0,00 €	81.354,88 €	162.709,76 €	244.064,64 €	325.419,52 €	406.774,40 €	488.129,28 €
CAP 5. Ingresos Patrimoniales	0,00 €	0,00 €	1.430,97 €	2.861,94 €	4.292,91 €	5.723,88 €	7.154,85 €	8.585,82 €

Tabla 15: Estimación de incremento de capítulos 3, 4 y 5 de ingresos en el periodo 2023-2030
Fuente: Elaboración Propia.

2.2.6 Tasas y otros tributos

Estos ingresos no están vinculados directamente a la nueva actividad inmobiliaria, pero su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista por el PGOU. En este sentido mantendremos la hipótesis de culminación del proceso edificatorio y, por tanto, del incremento de población subsiguiente, del 35% de la estimación total en el horizonte temporal del presente estudio y distribuido entre los años 2025 a 2030.

La proyección calculada para el presupuesto de 2022 contempla 176.833,73 € para este capítulo, lo que supone una ratio por habitante de 28,07 €/hab. Dado que en el horizonte temporal del Plan se prevé un incremento de población de 1.561 personas, esto supondrá un incremento progresivo en la recaudación, conforme se vaya produciendo dicho aumento.

2.2.7 Transferencias corrientes

Estos ingresos no están vinculados directamente a la nueva actividad inmobiliaria, pero su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista por el PGOU. En este sentido mantendremos la hipótesis de culminación del proceso edificatorio y, por tanto, del incremento de población subsiguiente, del 35% de la estimación total en el horizonte temporal del presente estudio y distribuido entre los años 2025 a 2030.

La proyección calculada para el presupuesto de 2019 contempla 1.970.028,47 € para este capítulo, lo que supone una ratio por habitante de 312,70 €/hab. Dado que en el horizonte temporal del Plan se prevé un incremento de población de 1.561 personas, esto supondrá un incremento progresivo en la recaudación, conforme se vaya produciendo dicho aumento.

2.2.8 Ingresos patrimoniales

Estos ingresos no están vinculados directamente a la nueva actividad inmobiliaria, pero su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista por el PGOU. En este sentido mantendremos la hipótesis de culminación del proceso edificatorio y, por tanto, del incremento de población subsiguiente, del 35% de la estimación total en el horizonte temporal del presente estudio y distribuido entre los años 2025 a 2030.

La proyección calculada para el presupuesto de 2019 contempla 34.651,30 € para este capítulo, lo que supone una ratio por habitante de 5,50 €/hab. Dado que en el horizonte temporal del Plan se prevé un incremento de población de 1.561 personas, esto supondrá un incremento progresivo en la recaudación, conforme se vaya produciendo dicho aumento.

2.2.9 Evaluación del aumento patrimonial

No se valoran en el presente estudio los aumentos patrimoniales derivados de la actividad urbanística, dado que todos ellos corresponden a la participación de la comunidad en las plusvalías de estos desarrollos y han de destinarse a Patrimonio Público del Suelo. No obstante, cualquier enajenación o monetarización e incluso la valoración de dichos activos, redundan positivamente en las cuentas municipales, por lo que su no consideración supone que la hipótesis de estudio establecida es aún más desfavorable, y sus resultados reales, necesariamente algo mejores que los calculados.

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 155/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página Firmado
Estado
17/11/2022 12:22:02
Fecha y hora
156/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2.2.10 Resumen total de ingresos

El siguiente cuadro sintetiza el impacto de las actuaciones contempladas en el PGOU, en los presupuestos municipales de ingresos en el periodo 2023-2030, incidiéndose en que los valores aquí recogidos son adicionales a las previsiones de evolución endógenas del presupuesto municipal.

IMPACTO DEL PLAN EN INGRESOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	0,00 €	0,00 €	1.314.512,08 €	1.601.496,18 €	1.888.480,27 €	2.175.464,36 €	2.462.448,46 €	2.749.432,55 €
OPERACIONES CORRIENTES								
CAP 1. Impuestos directos	0,00 €	0,00 €	1.197.395,73 €	1.367.263,46 €	1.537.131,20 €	1.706.998,94 €	1.876.866,68 €	2.046.734,42 €
CAP 2. Impuestos indirectos	0,00 €	0,00 €	27.027,93 €	54.055,85 €	81.083,78 €	108.111,71 €	135.139,64 €	162.167,56 €
CAP 3. Tasas y otros ingresos	0,00 €	0,00 €	7.302,58 €	14.605,16 €	21.907,73 €	29.210,31 €	36.512,89 €	43.815,47 €
CAP 4. Transferencias corrientes	0,00 €	0,00 €	81.354,88 €	162.709,76 €	244.064,64 €	325.419,52 €	406.774,40 €	488.129,28 €
CAP 5. Ingresos Patrimoniales	0,00 €	0,00 €	1.430,97 €	2.861,94 €	4.292,91 €	5.723,88 €	7.154,85 €	8.585,82 €
Total operaciones corrientes	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.314.512,08 €**	**1.601.496,18 €**	**1.888.480,27 €**	**2.175.464,36 €**	**2.462.448,46 €**	**2.749.432,55 €**
OPERACIONES DE CAPITAL								
CAP 6. Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP 7. Transferencias de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP 8. Activos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP 9. Pasivos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total operaciones de capital	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

Tabla 16: Resumen del impacto del PGOU en los capítulos de ingresos del presupuesto municipal en el periodo 2023-2030
Fuente: Elaboración Propia.

2.3 LOS GASTOS PREVISIBLES

2.3.1 Gastos corrientes por la nueva ordenación urbanística

La estimación del incremento de los gastos corrientes (capítulos 1 a 4 del presupuesto) debido a la ejecución de la nueva ordenación urbanística, se va a realizar sobre la hipótesis del mantenimiento del modelo preexistente, incluso de los sistemas de gestión municipal actuales. En el futuro se podrán realizar correcciones tanto en el modelo como en los sistemas generales, si el consistorio lo considera adecuado para la optimización y mejora de los recursos públicos.

Se estima el gasto corriente municipal, a partir de la ratio de repercusión por habitante determinada en el apartado 1.4 del presente estudio, aplicándose a la cifra máxima de 4.460 nuevos habitantes previstos en las proyecciones y limitaciones contenidas en el PGOU, afectado por un coeficiente del 35% en coherencia con las previsiones de ingresos que se han realizado, ya que no se prevé la ejecución completa de la edificabilidad prevista en el horizonte temporal del estudio. Dado que es necesaria una actuación urbanizadora inicial, se va a considerar incremento poblacional desde el tercer año (2025) de vigencia del PGOU hasta el octavo (2030), a razón de 260 nuevos habitantes por año (108 viv./año).

IMPACTO DEL PLAN EN GASTOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
OPERACIONES CORRIENTES								
CAP 1. Gastos de Personal	0,00 €	0,00 €	103.711,67 €	207.423,35 €	311.135,02 €	414.846,70 €	518.558,37 €	622.270,05 €
CAP 2. Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	0,00 €	0,00 €	29.189,33 €	58.378,65 €	87.567,98 €	116.757,30 €	145.946,63 €	175.135,95 €
CAP 3. Gastos Financieros	0,00 €	0,00 €	2.325,68 €	4.651,36 €	6.977,04 €	9.302,72 €	11.628,39 €	13.954,07 €
CAP 4. Transferencias corrientes	0,00 €	0,00 €	8.698,56 €	17.397,13 €	26.095,69 €	34.794,25 €	43.492,81 €	52.191,38 €
Total operaciones corrientes	**0,00 €**	**0,00 €**	**143.925,24 €**	**287.850,48 €**	**431.775,72 €**	**575.700,97 €**	**719.626,21 €**	**863.551,45 €**

Tabla 17: Estimación de incremento de Gastos corrientes por el PGOU en el periodo 2023-2030
Fuente: Elaboración Propia.

2.3.2 Gastos de inversión

La inversión directa municipal vinculada al desarrollo de las actuaciones contempladas en el PGOU y la posterior entrega de las urbanizaciones, podemos desagregarla en los siguientes conceptos:

- *Gastos de urbanización como propietario de suelo clasificado*: No se incorporan al desarrollo urbanístico del municipio terrenos de propiedad municipal, por lo que el Ayuntamiento de Almensilla no tendrá que participar en los gastos de urbanización de ningún sector.

- *Ejecución de sistemas generales y locales de espacios libres*: El PGOU asigna al desarrollo privado de los sectores la ejecución y ajardinamiento de los espacios libres tanto locales como generales, por lo que no se generarán gastos por este concepto para el Ayuntamiento.

- *Ejecución de sistemas generales viarios*: El PGOU asigna al desarrollo privado de los sectores la ejecución de los sistemas generales viarios, por lo que no se generarán gastos por este concepto para el Ayuntamiento.

- *Ejecución de sistemas generales de equipamientos*: De los cuatro sistemas generales de equipamiento previstos en el PGOU, tan solo el SGEQ-1 destinado a la ejecución del nuevo Ayuntamiento, correrá a cargo de los fondos municipales, sin perjuicio de que, en su caso, se puedan aprovechar programas y subvenciones supramunicipales. Los otros tres sistemas generales de equipamiento se han derivado bien a la iniciativa privada (adecuación de espacio para la feria municipal) o a entidades supramunicipales (intercambiador de transportes y equipamiento supramunicipal genérico). Dada la entidad que adquirirá el municipio de Almensilla con los desarrollos urbanísticos proyectados, en los que se producirá un incremento de población cercano al 80%, y de la superficie urbanizada de aproximadamente el 140% (especialmente por la ejecución de dos áreas de oportunidad metropolitanas), se estima como necesaria la ejecución de un nuevo edificio de aproximadamente 1.800 m^2c. Su coste ascenderá, según baremos oficiales vigentes, e incluyendo los gastos necesarios, a aproximadamente **2.350.000 €**, y su asignación temporal se estimará entre los años 2025 y 2027.

- *Ejecución de sistemas locales de equipamientos*: La puesta en servicio de las reservas de equipamientos locales en los distintos desarrollos urbanísticos no suele acompasarse a la implantación de los usos lucrativos en los mismos, sino que suele responder a criterios más generalistas tanto de necesidades globales municipales, como de inversiones de entidades públicas supramunicipales. Analizaremos individualmente los tipos de equipamiento:

    - Equipamientos docentes para centros escolares de educación infantil, primaria y secundaria. Su implantación dependerá de los programas de inversión de la Junta de Andalucía, no afectando directamente a la Hacienda municipal.

    - Equipamientos docentes para centros de preescolar y guarderías. De los ocho sectores residenciales que habrán de prever esta reserva de equipamiento, estimamos para el presente estudio que en la mitad de ellos se ejecutarán directamente por el Ayuntamiento, y para el resto se buscarán fórmulas mixtas de implantación que no conlleven gasto para administración. Además se estima que en el horizonte temporal del plan, y siguiendo los criterios ya aplicados en apartados anteriores, van a ser precisos un 50% de los mismos. Se estima, por tanto, una inversión total de **aproximadamente 700.000 €**, y una asignación temporal gradual entre los años 2025 y 2030.

    - Equipamientos deportivos. La implantación de este tipo de equipamientos sí debe acompasarse en el tiempo al crecimiento poblacional estimado, por lo que supondremos la puesta en servicio a cargo del Ayuntamiento de todos los suelos deportivos en suelos residenciales entre los años 2025 y 2030, afectados por un coeficiente del 50% como en anteriores apartados, lo que supondrá una inversión aproximada de **260.000 €**.

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 156/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
157/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

- Equipamientos sociales. Si bien se trata de cesiones locales según las reservas mínimas establecidas por la legislación vigente, no es lo más frecuente que su destino real esté vinculado en exclusiva al sector del que forman parte. Es habitual que se utilicen estos espacios para localizar servicios generales del municipio de ámbitos funcionales específicos, tales como centros culturales o asociativos municipales, oficinas municipales de servicios sociales, centros asistenciales, etc. Por tanto, en muchas ocasiones, su ejecución no depende directamente del incremento concreto de población en un ámbito concreto de la ciudad y en un momento determinado. Por ello, para el presente estudio se va a considerar la ejecución del 50% de las reservas para estos equipamientos en las áreas de reparto 1 y 2, afectándose del coeficiente del 50% por no ser previsible la culminación de toda la edificabilidad prevista en el horizonte temporal del Plan, y no previéndose a corto plazo la del área de reparto 3 (área de oportunidad empresarial), lo que supondrá una inversión municipal aproximada de **1.000.000 €** repartidos de manera proporcional entre los años 2025 y 2030.
- Equipamientos comerciales. La ejecución de estos equipamientos, destinados a la mejora de las oportunidades de emprendimiento de la economía local, se realizará en términos similares al de los equipamientos sociales, estimándose una inversión total de **325.000 €** en el periodo 2025-2030.

- *Ejecución de actuaciones simples de viario:* Si bien la ejecución de la mayoría de las actuaciones simples de viario previstas en el Plan se asigna al promotor privado, existen tres actuaciones que conllevan intervención municipal, bien por tener que obtener el suelo, bien por afrontar su ejecución. Se trata de las Actuaciones Simples de Viario ASV-3, ASV-5 y ASV-11. El importe total es de **532.413 €**, repartidos entre los años del segundo cuatrienio del Plan.

GASTOS DE INVERSIÓN		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	4.635.000,00 €	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.164.166,67 €**	**1.164.166,67 €**	**1.297.269,98 €**	**513.936,65 €**	**513.936,65 €**	**513.936,65 €**
SGEQ	2.350.000,00 €	0,00 €	0,00 €	783.333,33 €	783.333,33 €	783.333,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SLEQ-DOC/DEP	960.000,00 €	0,00 €	0,00 €	160.000,00 €	160.000,00 €	160.000,00 €	160.000,00 €	160.000,00 €	160.000,00 €
SLEQ-SOC	1.000.000,00 €	0,00 €	0,00 €	166.666,67 €	166.666,67 €	166.666,67 €	166.666,67 €	166.666,67 €	166.666,67 €
SLEQ-COM	325.000,00 €	0,00 €	0,00 €	54.166,67 €	54.166,67 €	54.166,67 €	54.166,67 €	54.166,67 €	54.166,67 €
ASV-3, 5 y 11	532.413,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	133.103,31 €	133.103,31 €	133.103,31 €	133.103,31 €

Tabla 18: Estimación de incremento de Gastos de Inversión por el PGOU en el periodo 2023-2030
Fuente: Elaboración Propia.

2.2.3 Resumen total de gastos

Se resume a continuación la totalidad del incremento de gastos estimados, como consecuencia de la puesta en marcha del nuevo PGOU recordándose que los valores aquí recogidos son adicionales a las previsiones de evolución endógenas del presupuesto municipal.

IMPACTO DEL PLAN EN GASTOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	0,00 €	**0,00 €**	**1.313.415,94 €**	**1.462.665,22 €**	**1.745.017,81 €**	**1.110.933,75 €**	**1.260.183,03 €**	**1.409.432,30 €**
OPERACIONES CORRIENTES								
CAP 1. Gastos de Personal	0,00 €	0,00 €	103.711,67 €	207.423,35 €	311.135,02 €	414.846,70 €	518.558,37 €	622.270,05 €
CAP 2. Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	0,00 €	0,00 €	29.189,33 €	58.378,65 €	87.567,98 €	116.757,30 €	145.946,63 €	175.135,95 €
CAP 3. Gastos Financieros	0,00 €	0,00 €	2.325,68 €	4.651,36 €	6.977,04 €	9.302,72 €	11.628,39 €	13.954,07 €
CAP 4. Transferencias corrientes	0,00 €	0,00 €	8.698,56 €	17.397,13 €	26.095,69 €	34.794,25 €	43.492,81 €	52.191,38 €
Total operaciones corrientes	**0,00 €**	**0,00 €**	**143.925,24 €**	**287.850,48 €**	**431.775,72 €**	**575.700,97 €**	**719.626,21 €**	**863.551,45 €**
OPERACIONES DE CAPITAL								
CAP 6. Inversiones Reales	0,00 €	0,00 €	1.164.166,67 €	1.164.166,67 €	1.297.269,98 €	513.936,65 €	513.936,65 €	513.936,65 €
CAP 7. Transferencias de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP 8. Activos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP 9. Pasivos Financieros	0,00 €	0,00 €	5.324,03 €	10.648,07 €	15.972,10 €	21.296,14 €	26.620,17 €	31.944,21 €
Total operaciones de capital	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.169.490,70 €**	**1.174.814,74 €**	**1.313.242,08 €**	**535.232,78 €**	**540.556,82 €**	**545.880,85 €**

Tabla 19: Estimación de incremento de Gastos por el PGOU en el periodo 2023-2030
Fuente: Elaboración Propia.

2.4 CONCLUSIONES

Se realiza un análisis de los resultados de la nueva ordenación y su influencia en los presupuestos municipales durante todo el periodo de vigencia inicial del PGOU (2023-2030). En estos plazos se entienden incluidas las principales incidencias económicas de dicha ordenación, si bien se parte de una hipótesis en la cual no se completa la transformación urbanística más que hasta el 35% de las edificabilidad y población previstas en las áreas de reparto 1 y 2, y el 20% de la edificabilidad del área de reparto 3.

Esta circunstancia deriva en que las tendencias que se detecten en esos primeros ocho años, necesariamente se acentuarán en los siguientes, en la medida en que vayan incrementándose tanto las edificaciones consolidadas como la población a ellas asociada.

Otra hipótesis de partida es que con carácter general, el Ayuntamiento mantendrá en los presupuestos que elabore, el criterio de estabilidad presupuestaria que ha llevado durante todos los años del estudio, lo que imposibilita endeudamiento de las arcas municipales. Bajo esta premisa, las conclusiones podrán centrarse en el balance anual presupuestario de las partidas de gastos e ingresos que sufren incremento por aplicación del PGOU.

IMPACTO DEL PLAN EN GASTOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	0,00 €	**0,00 €**	**1.313.415,94 €**	**1.462.665,22 €**	**1.745.017,81 €**	**1.110.933,75 €**	**1.260.183,03 €**	**1.409.432,30 €**
OPERACIONES CORRIENTES								
CAP 1. Gastos de Personal	0,00 €	0,00 €	103.711,67 €	207.423,35 €	311.135,02 €	414.846,70 €	518.558,37 €	622.270,05 €
CAP 2. Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	0,00 €	0,00 €	29.189,33 €	58.378,65 €	87.567,98 €	116.757,30 €	145.946,63 €	175.135,95 €
CAP 3. Gastos Financieros	0,00 €	0,00 €	2.325,68 €	4.651,36 €	6.977,04 €	9.302,72 €	11.628,39 €	13.954,07 €
CAP 4. Transferencias corrientes	0,00 €	0,00 €	8.698,56 €	17.397,13 €	26.095,69 €	34.794,25 €	43.492,81 €	52.191,38 €
Total operaciones corrientes	**0,00 €**	**0,00 €**	**143.925.24 €**	**287.850.48 €**	**431.775,72 €**	**575.700,97 €**	**719.626,21 €**	**863.551,45 €**
OPERACIONES DE CAPITAL								
CAP 6. Inversiones Reales	0,00 €	0,00 €	1.164.166,67 €	1.164.166,67 €	1.297.269,98 €	513.936,65 €	513.936,65 €	513.936,65 €
CAP 7. Transferencias de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP 8. Activos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP 9. Pasivos Financieros	0,00 €	0,00 €	5.324,03 €	10.648,07 €	15.972,10 €	21.296,14 €	26.620,17 €	31.944,21 €
Total operaciones de capital	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.169.490,70 €**	**1.174.814,74 €**	**1.313.242,08 €**	**535.232,78 €**	**540.556,82 €**	**545.880,85 €**

IMPACTO DEL PLAN EN INGRESOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	0,00 €	**0,00 €**	**1.314.512,08 €**	**1.601.496,18 €**	**1.888.480,27 €**	**2.175.464,36 €**	**2.462.448,46 €**	**2.749.432,55 €**
OPERACIONES CORRIENTES								
CAP 1. Impuestos directos	0,00 €	0,00 €	1.197.395,73 €	1.367.263,46 €	1.537.131,20 €	1.706.998,94 €	1.876.866,68 €	2.046.734,42 €
CAP 2. Impuestos indirectos	0,00 €	0,00 €	27.027,93 €	54.055,85 €	81.083,78 €	108.111,71 €	135.139,64 €	162.167,56 €
CAP 3. Tasas y otros ingresos	0,00 €	0,00 €	7.302,58 €	14.605,16 €	21.907,73 €	29.210,31 €	36.512,89 €	43.815,47 €
CAP 4. Transferencias corrientes	0,00 €	0,00 €	81.354,88 €	162.709,76 €	244.064,64 €	325.419,52 €	406.774,40 €	488.129,28 €
CAP 5. Ingresos Patrimoniales	0,00 €	0,00 €	1.430,97 €	2.861,94 €	4.292,91 €	5.723,88 €	7.154,85 €	8.585,82 €
Total operaciones corrientes	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.314.512,08 €**	**1.601.496,18 €**	**1.888.480,27 €**	**2.175.464,36 €**	**2.462.448,46 €**	**2.749.432,55 €**
OPERACIONES DE CAPITAL								
CAP 6. Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP 7. Transferencias de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP 8. Activos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP 9. Pasivos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total operaciones de capital	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

NIVEL DE AHORRO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	0,00 €	**0,00 €**	**1.096,14 €**	**138.830,96 €**	**143.462,46 €**	**1.064.530,61 €**	**1.202.265,43 €**	**1.340.000,25 €**

Tabla 20: Estimación del nivel de ahorro por impacto de la aplicación del PGOU en el periodo 2023-2030
Fuente: Elaboración Propia.

Como se puede apreciar en la tabla 18, y bajos las hipótesis ya descritas tanto de grado de consolidación de urbanización y edificación de los desarrollos urbanísticos, como de los momentos de ejecución de los equipamientos cuyo coste corresponde al Ayuntamiento, podemos concluir la viabilidad general del Plan.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla. Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 157/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
158/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Se aprecia que los dos primeros años desde la aprobación definitiva del PGOU, éste no tiene impacto alguno en los presupuestos, dado que es necesario un periodo inicial de tramitación urbanística y actuación urbanizadora mínimo para empezar a generar la actividad necesaria que realmente tenga impacto significativo sobre los presupuestos. Este hecho irá vinculado, principalmente, con el proceso edificatorio y el posterior aumento de población, lo que tendrá ya efectos tanto sobre los gastos como sobre los ingresos.

En este sentido, desde el año 3 (2025) se produce saldo positivo en las arcas municipales, siendo los balances moderados hasta el año 2027, ya que en esos tres primeros años, se prevé como inversión importante la ejecución del nuevo Ayuntamiento del municipio. Una vez finalizado ese periodo, los niveles de ahorro son muy superiores, lo que permitirá reconsiderar cuestiones presupuestarias tales como adelantar equipamientos inicialmente no considerados, poner en marcha planes y proyectos de interés municipal, recortar deuda, etc.

Cabe incidir, por último, en la versatilidad de la evolución de los presupuestos municipales, basada en el estudio de sostenibilidad aquí realizado, de manera que las estimaciones realizadas no son en absoluto cerradas y su análisis continuado permitirá adaptar las cuentas anuales al grado de desarrollo efectivo de los sectores del Plan. De esta manera, si la velocidad de desarrollo de las actuaciones es más alta de la aquí consolidada, permitirá al Ayuntamiento adelantar la ejecución de equipamientos o, incluso, la ejecución anticipada, a cuenta de los propietarios que no hayan desarrollado aún, de determinados equipamientos o infraestructuras generales. Del mismo modo, si el ritmo es menor del esperado, el Ayuntamiento tendrá mecanismos a través del reajuste del presente estudio, para acompasar sus inversiones a los años en los que pueda alcanzar un cierto equilibrio presupuestario.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados del presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero.

2.5 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

En relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es necesario, en primer lugar, efectuar una interpretación de la intención que llevó al legislador a incluir este aspecto en la Ley 8/2007, para lo que han de revisarse las normas y programas de ordenación territorial a fin de precisar qué se puede entender por "suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos". En Almensilla tiene especial incidencia el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), que asigna al municipio un área de oportunidad empresarial de gran tamaño para usos productivos. El carácter de este espacio, por tanto, es metropolitano, lo que se plasma en que la superficie de suelo afectada es muy superior al núcleo urbano principal de Almensilla.

Una primera interpretación que surge de esa revisión documental concluye que la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente. Si bien el tejido productivo actual es de muy escasa entidad, y no especializada en suelos con usos productivos exclusivos, la integración en Almensilla se efectuará bajo criterios estructurales en términos de comunicaciones, usos e infraestructuras con las existentes en el término municipal.

Para lograr una mejor interpretación del fenómeno y, en su caso, su posterior cuantificación, se pueden definir varias dimensiones abarcadas en la definición anterior:

Dimensión macroeconómica. Claramente el fenómeno tiene carácter económico. El desarrollo económico de la región en cuestión, así como la variación en la renta de la población afectarán en el uso que se haga del suelo. En este sentido, son muy importantes las previsiones territoriales contempladas en el PGOU, ya que define a Almensilla como un nuevo foco de atracción para la implantación de nuevos usos productivos a nivel metropolitano, apoyándose en su ubicación estratégica y en su relación con las redes de transporte metropolitano (cuenta su núcleo principal con uno de los pocos nudos de conexión con la ronda de circunvalación SE-40).

Dimensión urbanística. El suelo es un recurso escaso, la oferta de dicho recurso y el uso que, actualmente, se esté haciendo determinará la capacidad futura que dicho recurso tendrá para alojar actividades económicas y productivas en el futuro. En este sentido, y como ya hemos indicado, la proporción de suelo industrial efectivo en el municipio es actualmente irrelevante, pues se limita a una parcela en suelo urbano para una actividad específica, y un suelo urbanizable industrial no urbanizado.

Dimensión productiva y de diversidad económica: Asegurar la diversificación productiva y de las actividades económicas que se desarrollen en dicho suelo es uno de los objetivos de este fenómeno, con lo cual es necesario conocer la situación actual del tejido productivo de la región. Este es un trabajo ya desarrollado en la memoria de información del PGOU tanto en su fase de toma de datos como en el análisis que al respecto realiza el POTAUS como paso previo a la definición de la referida área de oportunidad empresarial.

Por último, dada la dimensión del área de oportunidad empresarial, para la que el PGOU establece con uso global el Industrial, su desarrollo urbanístico no solo atenderá a las necesidades territoriales del POTAUS del cual tiene su origen, sino que, inevitablemente contemplará edificabilidad suficiente para las necesidades endógenas municipales de suelo destinado a usos productivos. A este respecto, cabe destacar que, al menos el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto 3 aplicado sobre su superficie, supone una edificabilidad industrial superior a los 165.000 m^2c. Esta superficie construida, desarrollada en polígonos o micropolígonos destinados al consumo interno de Almensilla, pueden generar la ejecución de hasta 800 naves industriales, cantidad suficiente y adecuada para las necesidades de la población del municipio.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 158/248

I-G. MARCO PARTICIPATIVO

En Almensilla se dan unas especiales condiciones para la redacción del presente Plan General. Esto es debido a las circunstancias ya referidas en los antecedentes de la memoria de información, y por las que se realiza un nuevo Avance de PGOU que casi en nada tiene que ver con la tramitación anterior. Por tanto, el presente apartado de la memoria extrae de los distintos informes sectoriales emitidos con anterioridad a la nueva tramitación aquellas conclusiones que son aplicables al nuevo documento. Además, se adjuntan los resultados de la exposición pública del Avance del PGOU, y los de la Aprobación Inicial y demás información relativa a la participación de la ciudadanía en el mismo, así como todos los informes sectoriales recabado tras la Aprobación Inicial.

1. INFORMES SECTORIALES EMITIDOS EN LA TRAMITACIÓN ANTERIOR CON RELEVANCIA PARA LA NUEVA ORDENACIÓN

1.1 INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

Con fecha 30 de marzo de 2005, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emite informe relativo al Plan Hidrológico de Cuenca. El presente documento recoge las determinaciones y recomendaciones del informe original y, en especial, las referencias explícitas a la legislación vigente en materia de Aguas.

Se incorpora ahora, además, el Estudio de Inundabilidad del arroyo Cañada Fría y los resultados del realizado por el ministerio para el arroyo Riopudio, que determinan las áreas inundables en los ámbitos en los que los arroyos discurren por suelo urbano consolidado y no consolidado, y suelo urbanizable.

1.2 INFORME DE ALJARAFESA

Dado el cambio radical en el diseño y previsiones del presente PGOU respecto del que fue informado en su día por Aljarafesa, no se extraen conclusiones válidas del mismo a aplicar en el nuevo documento. La nueva aprobación del Plan, dará lugar a un nuevo informe de la Empresa Mancomunada del Aljarafe SA y a un proceso interactivo con el equipo redactor a fin de definir las infraestructuras generales necesarias para el nuevo diseño urbano, así como los acuerdos y convenios necesarios para llevarlas a cabo.

1.3 INFORME DE CARRETERAS (DIPUTACIÓN DE SEVILLA)

La unidad de Gestión Administrativa de Carreteras y Caminos del Departamento de Infraestructura y Desarrollo Rural de la Diputación Provincial de Sevilla emitió informe en mayo de 2005, favorable a las previsiones del anterior documento del PGOU y, en concreto, respecto a la zona de protección de no edificación respecto a las carreteras SE-646, SE-647 y SE-468 que discurrían por el municipio de Almensilla.

Hoy las carreteras son titularidad de la Junta de Andalucía, pasándose a denominar A-8052 y A-8054. Respecto a la línea de no edificación, el PGOU mantiene los 25 metros en los sectores urbanizables ya contenidos en el planeamiento general vigente, conservándolos también para los de nueva creación debido a las últimas modificaciones legislativas.

1.4 INFORME DE CARRETERAS (MINISTERIO DE FOMENTO)

El 19 de enero de 2005, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, emitió informe favorable al PGOU entonces en tramitación. El presente documento, además, incorpora el trazado exacto de los proyectos definitivamente aprobados de los dos tramos de la Ronda Metropolitana SE-40 que confluyen en el término municipal de Almensilla, actualmente en ejecución. Asimismo, las Normas Urbanísticas del Plan recogen las distintas zonas de protección determinadas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Será objeto de coordinación en los meses posteriores a esta primera aprobación del PGOU, el diseño definitivo de la transición entre el nudo de la SE-40 al entramado viario del núcleo de Almensilla y del área de oportunidad E5 “Campus de Actividades Empresariales y de Servicios del Aljarafe Sur” previsto por el POTAUS, a fin de garantizar su viabilidad en términos de movilidad y tráfico.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
159/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 159/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
160/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

1.5 INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE

La Dirección General de Comercio de la Delegación Provincial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte en Sevilla, emitió informe no vinculante respecto del documento de PGOU tramitado con anterioridad al presente, que versaba sobre su adecuación a la ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía, añadida por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Cabe reseñar que, a día de hoy la citada Ley ha sido modificada por el Decreto Ley 3/2009, y que las recomendaciones que se contenían en el informe respecto a las previsiones territoriales sobre el municipio, se han visto en gran parte suplantadas por la previsión del POTAUS de desarrollar un área de oportunidad empresarial de carácter metropolitano, en el término municipal de Almensilla.

Además, y en cumplimiento del artículo 32.3 del citado Decreto Ley, el PGOU define el uso pormenorizado de gran superficie minorista, a fin de posibilitar la implantación futura de este uso en los planes de desarrollo correspondientes.

1.6 INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA

El 10 de marzo de 2005 se emitía informe por parte de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura, referente al documento en tramitación del PGOU de Almensilla. En el mismo se hacía constar la necesidad de elaboración previa de un proyecto de prospección arqueológica superficial que afectara a todo el término municipal.

La tramitación de dicha prospección culminó según resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Sevilla, en fecha 11 de mayo de 2006, y el documento determinaba que no existían yacimientos arqueológicos en el municipio que pudieran ser considerados como tales. No obstante, se constataban indicios de localizaciones sobre las que el Plan habría de establecer las medidas correctoras de protección oportunas.

1.7 INFORME DE LA MANCOMUNIDAD GESTIÓN R.S.U. GUADALQUIVIR

La Mancomunidad Guadalquivir emite informe de 20 de junio de 2005, en las que establece las condiciones requeridas para la recogida, selectiva o no, de los residuos generados en los nuevos suelos urbanizables, postergando al momento de tramitación de los distintos proyectos de urbanización un estudio más específico.

1.8 INFORME DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Los Excelentísimos Ayuntamientos de Coria del Río y de Bollullos de la Mitación emitieron en febrero y abril, respectivamente, de 2005, sendos informes descartando objeciones al documento que se estaba tramitando.

1.9 INFORME DE SEVILLANA-ENDESA

Con fecha 18 de marzo de 2005, el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla y Endesa Distribución Eléctrica S.L. suscribieron el "Convenio de Actuación entre el Ayuntamiento de Almensilla y Sevillana Endesa para dotación de infraestructuras eléctricas comunes a nuevas zonas residenciales, industriales y de servicios vinculadas al PGOU de Almensilla (Sevilla)".

Dados las sustanciales diferencias entre el documento que dio origen al citado convenio, y las determinaciones del documento de Plan General que ahora se tramita, será necesario el nuevo estudio de las infraestructuras generales comunes a los desarrollos previstos en el Plan, así como la suscripción, en su caso, de un nuevo convenio.

1.10 INFORME MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO

Con fecha 31 de marzo de 2005, la Sub-dirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, emite informe sobre el documento del PGOU que se estaba tramitando, acerca de las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial de Almensilla, así como sobre las medidas a contener en el Plan para garantizar la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector de las telecomunicaciones.

Por otra parte, se recabó informe de la compañía suministradora Telefónica, si bien no se realizaba ninguna previsión específica de infraestructura general sobre la que aquella hubiera de informar.

2. EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL PGOU. INFORME DE SUGERENCIAS

2.1. INTRODUCCIÓN

El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla fue sometido a información pública según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2017, en virtud de lo establecido en el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y los artículos 115 y 116 del Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/78, de 23 de junio. El trámite se estableció por espacio de treinta días hábiles contado a partir del día siguiente a la publicación en B.O.P., esto es, del 20 de septiembre de 2017.

El Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla se tramita al amparo del artículo 29.2 LOUA como redacción formal del nuevo planeamiento que sustituirá al vigente en la actualidad, constitutivo de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas a la LOUA en virtud del documento de Adaptación Parcial aprobado en sesión del Pleno municipal de fecha 19 de marzo de 2009. El citado artículo establece que "las administraciones y las entidades públicas competentes para formular los instrumentos de planeamiento podrán elaborar Avances de los mismos en los que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción", siendo en todo caso "preceptiva la elaboración de Avances en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de sus revisiones totales".

Analizados los escritos de sugerencias o alternativas de planeamiento presentadas durante el periodo de exposición pública, el presente documento recoge los extremos de carácter técnico que, si así lo estima el órgano de la Administración actuante y competente para la adopción de los diferentes acuerdos, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla, motivan la estimación o desestimación de las sugerencias formuladas.

Ha de hacerse constar que desde la finalización de la exposición pública hasta la presentación del presente informe, se han mantenido diversas reuniones de trabajo entre los responsables y técnicos municipales y el equipo redactor, adoptándose diferentes criterios en relación con las determinaciones que establece el documento de Avance de Plan General, sentándose las bases no sólo para la contestación a las sugerencias presentadas, sino para la elaboración del documento completo del nuevo PGOU.

El resultado de estas gestiones ha sido el mantenimiento de los criterios, objetivos y propuestas generales de ordenación en los términos contenidos en el Avance presentado y sometido a información pública.

2.2. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Durante el periodo de exposición pública del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, se han presentado dos únicos escritos de sugerencias formalmente considerados como tales, que han sido trasladados al equipo redactor para su informe.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 160/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 161/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Las sugerencias presentadas se han realizado por la Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA) y por la compañía suministradora Red Eléctrica Española, a través del registro del Ayuntamiento.

2.3. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS SUGERENCIAS

A continuación, se incluye el informe particularizado para las sugerencias presentadas, a fin de su traslado al órgano municipal pertinente, para que éste valide o no la resolución propuesta por el equipo redactor.

INFORME INDIVIDUALIZADO

SUGERENCIA nº 1

INTERESADO:	**Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA)**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**18/10/2017**

1. SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA

La Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA) representada por D. Juan Antonio Morales González en su calidad de presidente, presenta un escrito de sugerencias al Avance del PGOU que se sintetiza en los siguientes aspectos:

a. Consideración como excesiva de las dimensiones del crecimiento PGOU, lo que fundamenta en la tabla resumen de superficies y clasificaciones del propio Avance. Incide en que dicho documento no se fundamente en la capacidad del actual planeamiento. Estima igualmente que el documento no ofrece datos de crecimiento poblacional del municipio.

b. Innecesaridad de extensión del crecimiento propuesto hasta el límite Sur del término municipal.

c. Estimación de que no se van a respetar las calificaciones urbanísticas vigentes en cuanto al suelo no urbanizable especialmente protegido.

d. Incorrecciones en los planos de información respecto a la clasificación como suelo urbano de determinadas parcelas del Sector F del planeamiento vigente.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Las consideraciones efectuadas respecto a la entidad superficial del crecimiento urbanístico previsto en el PGOU han de contextualizarse en el régimen normativo vigente y de aplicación en el municipio. Se dan dos factores extraordinarios e ineludibles que, efectivamente, desvirtúan el análisis de los crecimientos previstos.

Por un lado, la consideración como suelo urbano no consolidado, del antiguo Sector F, no responde al diseño de un nuevo crecimiento urbano, sino a la asignación de una clasificación diferente dada la urbanización parcial del sector. Por tanto, que la superficie de Suelo Urbano No Consolidado sea equivalente a la del Suelo Urbano Consolidado no es una propuesta de crecimiento sino la asunción únicamente de la realidad prevista.

Por otra parte, el dimensionado del suelo urbanizable sectorizado del PGOU viene condicionado por las determinaciones del Plan Especial de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS). Éste determina un área de oportunidad de carácter empresarial denominada E-5 “Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur”.

El POTAUS la justifica en que esta zona va a experimentar una importante transformación de sus condiciones de accesibilidad como consecuencia de la ejecución de la ronda metropolitana SE-40, entendiendo que la ubicación de una superficie especializada en actividades empresariales y de servicios supondrá una mejora sustancial de la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta parte de la Aglomeración Urbana.

Además, prevé para ella una superficie aproximada de 246 hectáreas que localiza al sur del casco urbano y al oeste de la SE-40. Si bien la localización orientativa del POTAUS invade en una pequeña parte el término municipal de Coria del Río, se trata únicamente de una cuestión de grafismo. El Avance del PGOU utiliza los elementos físicos existentes para delimitar con precisión el área de oportunidad, y dotarla de la superficie requerida por el POTAUS, de manera que quedará delimitada por el casco urbano al norte, el arroyo Cañada Fría al oeste, la SE-40 al este y la línea del término municipal al sur.

La sugerencia incide además en los posibles cambios que se puedan producir en las calificaciones urbanísticas vigentes, recordando que éstas han de ser motivadas y que los cambios están reglados en el caso de pretender eliminar o alterar protecciones de suelos. El equipo redactor coincide con esta reflexión que tendrá en consideración en la redacción del documento, quedando en todo caso garantizado el ajuste a la normativa y regulación de toda índole vigente no sólo por la voluntad de este equipo redactor y del equipo de gobierno, sino por la obligado supervisión y aprobación de los distintos organismos sectoriales y la propia Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, competente para la aprobación definitiva del Plan.

Por último, se hace referencia a determinados errores detectados en un plano de información del documento de Avance respecto a la calificación de parcelas del Sector F. En este sentido, este plano informativo pretendía únicamente reflejar usos de suelo (residenciales, agropecuarios...) no suponiendo en ningún caso ni clasificación ni calificación de suelo. Responde a un trabajo de campo que pretendía tomar datos sobre el uso que se hacía de los ámbitos urbanos como base para futuras decisiones del Plan. En el caso del Sector F, y su compleja situación administrativa, serán otros los criterios preponderantes para la delimitación del Suelo Urbano No Consolidado, tales como la tramitación del planeamiento de desarrollo y de gestión vigentes, o las afecciones superpuestas como bien indica la sugerencia, en materia de aguas, vías pecuarias y ordenación territorial.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone desestimar las sugerencias presentadas por la Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe, relativas a la entidad del crecimiento proyectado y alcance de éste con el límite sur del término municipal.

Así mismo, se propone aprobar la sugerencia presentada en lo referente al modo reglado de alteración de las clasificaciones y calificaciones de suelos protegidos del PGOU vigente, así como al estudio y consideración de afecciones superpuestas al límite Este del Sector F.

Esta propuesta de resolución no supone, en cualquier caso, alteración de los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación definidas en el documento de Avance y que servirán de orientación para la redacción del nuevo PGOU.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 161/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 162/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

INFORME INDIVIDUALIZADO

SUGERENCIA nº 2

INTERESADO:	**Red Eléctrica de España**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**6/11/2017**

1. SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA

Habiendo tenido conocimiento de la tramitación del Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, Red Eléctrica de España informa de la existencia en el municipio de dos líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 220 kV de su propiedad.

Sugiere además que se tenga en cuenta que cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones han de cumplir la reglamentación vigente y, particularmente el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Sugiere, además, una adecuada coordinación con Red Eléctrica de España para cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo en el entorno de las líneas referidas.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Este equipo redactar considera fundamental la adecuada coordinación de las determinaciones de toda índole que se recogerán en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, con los distintos órganos y empresas gestores de servicios públicos. Esto permitirá que se establezcan en el planeamiento unas bases fiables para que culminen con éxito las transformaciones urbanísticas propuestas.

En este sentido, Red Eléctrica de España, a través de esta sugerencia, se anticipa a los tiempos habituales en la recopilación de informes sectoriales tras la aprobación inicial del PGOU, lo que permite al equipo redactor elaborar un documento más preciso en la temática en cuestión, minimizando errores y posibles dilaciones en la tramitación.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone aprobar la sugerencia presentada, teniendo por recibida la información y cautelas en ella contenidas, para la redacción del documento de PGOU para aprobación inicial.

Esta propuesta de resolución no supone, en cualquier caso, alteración de los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación definidas en el documento de Avance y que servirán de orientación para la redacción del nuevo PGOU.

3. INFORMES SECTORIALES PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU

3.1. INFORME PREVIO A APROBACIÓN INICIAL. CULTURA.

El Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, emite informe en respuesta a la solicitud y conforme a lo establecido en el artículo 29.2 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, con fecha 6 de mayo de 2018. En él se informa favorablemente el contenido del Avance del PGOU de Almensilla, por entenderse coherente con la protección del patrimonio histórico.

3.2. INFORME PREVIO A APROBACIÓN INICIAL. CARRETERAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

Habiéndose solicitado el informe, éste no se ha recibido con carácter previo a la presentación del presente documento. No obstante, la Aprobación Inicial del PGOU habrá de producirse una vez recibido el informe o transcurridos los plazos legalmente establecidos.

3.3. INFORME PREVIO A APROBACIÓN INICIAL. CARRETERAS DEL ESTADO.

Con independencia de que el informe previsto en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015 de Carreteras, será emitido antes de la Aprobación Inicial del PGOU sobre el documento que se presente para dicha aprobación, en fecha 25 de mayo de 2018, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental emite consideraciones al documento de Avance del Plan.

Entre ellas se reflejan cuestiones referentes a la adecuación del trazado de la SE-40 a lo realmente ejecutado, la consideración de las zonas de servidumbre y protección, así como determinaciones relacionadas con las actuaciones sobre los nudos de la autovía o los procedimientos y restricciones para los futuros desarrollos urbanísticos. Todas las cuestiones contenidas en el informe se han tenido en cuenta en los distintos documentos que integran el documento de PGOU que se presenta para la Aprobación Inicial.

3.4. INFORME PREVIO A APROBACIÓN INICIAL. CARRETERAS DEL ESTADO (RUIDO).

Con independencia de que el informe previsto en el artículo 11.2 del Real Decreto 1367/2007 de Ruido, será emitido antes de la Aprobación Inicial del PGOU sobre el documento que se presente para dicha aprobación, en fecha 18 de mayo de 2018, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental emite consideraciones al documento de Avance del Plan.

Las prescripciones con carácter general aportadas se refieren a los condicionantes que han de cumplir los desarrollos urbanísticos próximos a la autovía, en materia de protección acústica, y se han tenido en cuenta, principalmente, en la normativa urbanística del Plan.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 162/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
163/248
Estado
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

4. EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. INFORME DE ALEGACIONES

4.1. INTRODUCCIÓN

El documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla y su Estudio Ambiental Estratégico fueron sometidos a información pública según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 18 de septiembre de 2019, en virtud de lo establecido en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en concordancia con el artículo 6 en el que se establece que "la ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística (…) mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos". El trámite se estableció por espacio de dos meses contados a partir del día siguiente a la publicación en B.O.P., esto es, del 19 de noviembre de 2019 y fue prorrogado posteriormente hasta el 30 de enero de 2020.

Analizados los escritos de alegaciones al planeamiento presentados durante el periodo de exposición pública, el presente documento recoge los extremos de carácter técnico que, si así lo estima el órgano de la Administración actuante y competente para la adopción de los diferentes acuerdos, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla, motivan la estimación o desestimación de las alegaciones formuladas.

Ha de hacerse constar que desde la finalización de la exposición pública hasta la presentación del presente informe, se han mantenido diversas reuniones de trabajo entre los responsables y técnicos municipales y el equipo redactor, adoptándose diferentes criterios en relación con las determinaciones que establece el documento de Aprobación Inicial del nuevo PGOU, sentándose las bases para la consideración de las alegaciones presentadas, y la afección al documento para la Aprobación Provisional.

4.2. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Durante el periodo de exposición pública del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, se han presentado once alegaciones formalmente consideradas como tales, que han sido trasladadas al equipo redactor para su informe.

Las alegaciones han sido realizadas por las siguientes personas o entidades:

Num	Fecha	Alegante
1	29/11/2019	Dª Silvia Costas Roldán
2	18/12/2019	Vecinos de la Urbanización "El Cerro de los Gordales"
3	30/12/2019	POCOVI-IBERIA SL
4	03/01/2020	Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA)
5	08/01/2020	Carlos Fernández Santa Cruz y Sánchez-Matamoros
6	09/01/2020	GESTION Y VENTA DE ACTIVOS SL
7	24/01/2020	Almensilla Habitable
8	27/01/2020	Maria Gracia Sánchez López
9	29/01/2020	CLASS ONE LOGÍSTICA Y GESTIÓN SL
10	30/01/2020	Juan Manuel Campos Campos
11	30/01/2020	EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU

4.3. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS ALEGACIONES

A continuación, se incluye el informe particularizado para las alegaciones presentadas, a fin de su traslado al órgano municipal pertinente, para que éste valide o no la resolución propuesta por el equipo redactor y se tengan en cuenta las oportunas consideraciones en los trámites procedimentales subsiguientes.

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 1

INTERESADA:	**Dª Silvia Costas Roldán**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**29/11/2019**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

La alegante solicita que sea clasificada su finca, entre la urbanización Santa Iglesia y la SE-40, como Suelo Urbanizable Sectorizado en lugar de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La clasificación urbanística de los terrenos correspondientes al Sector F del planeamiento general vigente se circunscribe únicamente al ámbito de los instrumentos urbanísticos aprobados y/o en tramitación derivados de dicho sector. Los terrenos referidos en la alegación no cumplen los requisitos legales establecidos en cuanto a la necesidad y oportunidad de incorporarlos de manera inmediata a la transformación urbanística.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone desestimar la alegación presentada, a fin de dar cumplimiento a los criterios de clasificación de suelo establecidos por la legislación urbanística aplicable.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 163/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 164/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 2

INTERESADOS:	**D. Sebastián Chávez de Diego, D. Francisco Domínguez Abascal y D. Alfredo Navarro Robles**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**18/12/2019**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Los alegantes manifiestan su preocupación por algunas de las medidas contenidas en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Almensilla, y que afectan a la Urbanización Cerro de Los Gordales, antiguo sector B. Se concreta en las siguientes cuestiones:

a) Necesidad de creación de un cinturón verde que separe de manera efectiva la urbanización de la zona industrial prevista al sur del núcleo urbano.

b) Establecimiento de una mayor separación del vial de circunvalación proyectado al sur de la urbanización y eliminación de las conexiones planteadas entre éste y las calles de la urbanización Paraíso, Plátano de Indias, Fresno y Almez, por considerar que generarían un aumento interior del tráfico no soportable por el trazado actual del viario.

c) Conveniencia de explicitar en el nuevo PGOU las características formales de la urbanización en lo referente a la ubicación de la edificación retranqueada respecto al viario y el tratamiento del espacio libre frontal como expansión del espacio público.

d) Mantenimiento de la calificación vigente en la parcela destinada a uso Deportivo en la urbanización, en lugar del uso SIPS planteado por el nuevo Plan General.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se informan las cuestiones alegadas en el mismo orden en el que se plantean:

a) Efectivamente, desde el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, se considera necesario el adecuado tratamiento de todos aquellos puntos donde confluyen usos distintos, que puedan producir dificultades de compatibilidad.

El límite norte del sector SUZs-11, que desarrollará el Área de Oportunidad empresarial E-5 "Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur" definida por el POTAUS, con el antiguo Sector B del planeamiento general vigente de Almensilla, es uno de esos puntos a tener en consideración por esta circunstancia.

Atendiendo a la necesidad de minimizar el impacto de los nuevos usos, los redactores del nuevo PGOU entienden razonable que desde el planeamiento general se obligue al planeamiento de desarrollo de dicho sector a tratar los espacios de fricción entre ambos usos con zonas verdes. Esta obligación se incluirá entre las determinaciones vinculantes en la Ficha Urbanística del sector adyacente a la urbanización, lo que conllevará su necesario cumplimiento en el planeamiento de desarrollo.

b) En sintonía con la alegación anterior, el documento para Aprobación Provisional ajustará el diseño del viario vinculante ubicado al sur de la urbanización, a fin de que se separe razonablemente de ésta, sin llegar a interferir a la carretera existente que es necesario mantener.

Respecto a las conexiones de los viarios de la urbanización con los viarios circundantes, tanto nuevos como proyectados, este equipo los entiende necesarios y muy beneficiosos especialmente para los propios residentes de la urbanización ya que mejora la accesibilidad a las propias viviendas (de fuera hacia dentro), así como a los usos, dotaciones y comunicaciones del municipio (de dentro hacia afuera), considerando que los "fondos de saco" actuales y el propio diseño de los viarios existentes dificultan la integración de la urbanización en la ciudad presente y futura.

Por otra parte, en términos de movilidad, entendemos que estas conexiones no han de generar tráfico exterior adicional en la urbanización, dado que los viarios perimetrales actuales, además de los proyectados absorberán los desplazamientos en mejores condiciones que atravesar la urbanización con las dificultades expresadas por los alegantes por la propia configuración de los viales.

El Plan General, no obstante, deberá complementarse posteriormente con un Estudio municipal de tráfico que regule accesos y sentidos de circulación con una estrategia global que tenga en cuenta las inquietudes manifestadas en la alegación.

c) Con carácter general, las zonas de ordenanza del PGOU tratan de agrupar las distintas normativas procedentes tanto de las originales Normas Subsidiarias de Almensilla como de todo su planeamiento de desarrollo. Los objetivos son facilitar la comprensión y aplicación de la normativa tanto por los ciudadanos y técnicos intervinientes, como para la acción supervisora de la administración.

Además, se ha pretendido que la simplificación normativa siempre permita mayor aprovechamiento urbanístico de las parcelas en aras de una potenciación de la ciudad consolidada, espíritu de la legislación vigente. Es comprensible, no obstante, la solicitud de singularización en un área tan específica como la urbanización de "Los Gordales" y con una implantación urbanística poco común y exitosa. Por tanto, en la normativa correspondiente a las manzanas provenientes del Sector B, se explicitará que el espacio delantero al retranqueo de la edificación no podrá vallarse, debiendo incorporarse a nivel espacial al viario público. Así mismo se adecuarán los retranqueos a los existentes.

d) Si bien la calificación urbanística como SIPS ampliaba las posibilidades de utilización de este suelo dotacional, se ha de respetar la voluntad de mantener la calificación actual expresada en la alegación al tratarse de una dotación privada.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone estimar todas las sugerencias presentadas por los alegantes relativas a las cuestiones reseñadas que afectan a la urbanización "Cerro de Los Gordales", excepto la eliminación de las conexiones proyectadas de las calles existentes con los viarios del entorno.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 164/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
165/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 3

INTERESADO:	**POCOVI-IBERIA SL**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**30/12/2019**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

El alegante, en calidad de propietario de terrenos situados lindando al sur de la urbanización "Cerro de Los Gordales" y dentro del Área de Oportunidad empresarial E-5 "Campus de actividades y servicios del Aljarafe Sur" contemplados en el POTAUS, expresa su intención de que los suelos sean clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado, en función de un Convenio Urbanístico a suscribir con el Excmo. Ayuntamiento que facilitaría la puesta en servicio de dichos terrenos y la implantación de nuevas empresas de actividades y servicios.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Los terrenos del alegante se encuentran lindando con el casco urbano principal de Almensilla incorporados al sector industrial SUZs-11. Su ficha urbanística indica que "el planeamiento de desarrollo definirá y localizará las unidades de ejecución que estime necesarias a fin de que se garantice el crecimiento ordenado del sector, acreditando en todo momento la ejecución previa de las infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento, ya sean de nueva creación o de conexión con los de la ciudad consolidada".

Este planteamiento permitirá un crecimiento ordenado, preferentemente de norte a sur, a fin de cumplir los requisitos establecidos, y obligará a que, caso de establecerse varias unidades de ejecución, la primera en desarrollarse sea la situada más al norte del sector junto al casco urbano. Los propietarios afectados, en el contexto del desarrollo urbanístico del sector SUZs-11 tendrían que acordar fórmulas viables para el impulso y desarrollo de sus terrenos, sobre las posibilidades de gestión que ofrece la legislación vigente, y de esta manera alcanzar los objetivos del fin público del urbanismo, y los legítimos aprovechamientos privados.

Es evidente que este planteamiento conlleva unas dificultades de gestión en cuanto a la transformación urbanística de los terrenos, dado que será necesaria la tramitación de un único Plan Parcial de Ordenación para todo el sector. En este sentido, sería coherente sectorizar un primer ámbito del Área de Oportunidad desde el Plan General anexo al casco urbano de Almensilla y que contemplara la ejecución del nudo de acceso desde la SE-40 y los sistemas generales del intercambiador de transportes y el nuevo recinto ferial.

Sin embargo, entendemos que no sería compatible con los criterios y objetivos generales del PGOU, fijados y recogidos tanto en el documento de Avance como en el de Aprobación Inicial, la ordenación pormenorizada de estos terrenos desde el PGOU que, necesariamente, habrá de llevarse a cabo en el oportuno planeamiento de desarrollo.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone desestimar la alegación presentada por POCOVI-IBERIA SL, referente a la clasificación de sus terrenos como Suelo Urbanizable Ordenado. No obstante, el Excmo. Ayuntamiento podría estudiar en términos jurídicos y procedimentales, la conveniencia de difinir un primer ámbito de Suelo Urbano Sectorizado anexo al casco urbano, de superficie reducida y cuyo desarrollo sirva de impulso al resto del Área de Oportunidad.

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 4

INTERESADO:	**ADTA**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**03/01/2020**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

La Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA) representada por D. Juan Antonio Morales González en su calidad de presidente, presenta un escrito de alegaciones al documento de Aprobación Inicial del PGOU realizando una primera observación procedimental respecto al plazo legal de información pública, en la que estima que el periodo inicialmente establecido no cumple con el mínimo requerido. Como quiera que el Ayuntamiento amplió dicho plazo, se entiende resuelta esta circunstancia. La alegación se resume en lo siguientes aspectos:

a) El escrito plantea como excesivo el crecimiento superficial propuesto por el documento de aprobación inicial del PGOU, sustentándolo en los cuadros resumen de la memoria del Plan que cuantifican la clasificación urbanística de todo el término municipal. Además, entiende como innecesario el crecimiento poblacional proyectado, incluyendo en dicho análisis la población potencial que albergaría el suelo urbanizable no sectorizado.

b) Se argumenta, así mismo, la innecesariedad de crecimiento tanto hacia el sur hasta alcanzar el límite del término municipal de Coria del Río, como hacia el norte hasta el límite con Mairena del Aljarafe y el Cordel del Patrocinio. También entiende que la previsión del Suelo Urbanizable no sectorizado SUZns-6 junto al antiguo sector F, incrementa la "invasión" de la vaguada del Riopudio en la zona.

c) Por último, realiza observaciones respecto al suelo de especial protección, entendiendo que no se respeta la calificación urbanística de Cauces actualmente en vigor en el planeamiento general, así como los objetivos territoriales de los "Espacios Agrarios de Interés", entendiendo que en éstos sólo son posibles los usos agrarios y de obras públicas.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se informan las cuestiones alegadas en el mismo orden en el que se plantean:

a) Como ya se informó en el informe de sugerencias al Avance del PGOU, las consideraciones efectuadas respecto a la entidad superficial del crecimiento urbanístico previsto en el PGOU han de incardinarse en el régimen legislativo vigente y de aplicación en el municipio. Se dan dos factores extraordinarios e ineludibles que, descontextualizados, pueden desvirtuar el análisis de los crecimientos previstos o proyectados.

- Por un lado, la consideración como suelo urbano no consolidado del antiguo Sector F, que no responde al diseño de un nuevo crecimiento urbano, sino a la asignación de una clasificación diferente dada la urbanización parcial del sector. Por tanto, que la superficie de Suelo Urbano No Consolidado sea equivalente a la del Suelo Urbano Consolidado no es una propuesta de crecimiento sino la asunción únicamente de la realidad física. No obstante lo anterior, y en aras de una mayor coherencia entre la transformación urbanística que se está llevando a cabo en el sector, y el nuevo Plan General, en el documento de Aprobación Provisional se planteará la clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado con planeamiento incorporado.

- Por otra parte, el dimensionado del suelo urbanizable sectorizado del PGOU viene condicionado por las determinaciones del Plan Especial de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 165/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
166/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

(POTAUS). Éste proyecta un área de oportunidad de carácter empresarial denominada E-5 "Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur".

El POTAUS la justifica en que esta zona va a experimentar una importante transformación de sus condiciones de accesibilidad como consecuencia de la ejecución de la ronda metropolitana SE-40, cuyos tramos que afectan a Almensilla ya están en servicio, entendiendo que la ubicación de una superficie especializada en actividades empresariales y de servicios supondrá una mejora sustancial de la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta parte de la Aglomeración Urbana.

Además, prevé para ella una superficie aproximada de 246 hectáreas que localiza al sur del casco urbano y al oeste de la SE-40. Si bien la localización orientativa del POTAUS invade en una pequeña parte el término municipal de Coria del Río, se trata únicamente de una cuestión de grafismo. El nuevo PGOU utiliza los elementos físicos existentes para delimitar con precisión el área de oportunidad, y dotarla de la superficie requerida por el POTAUS, de manera que quedará delimitada por el casco urbano al norte, el arroyo Cañada Fría al oeste, la SE-40 al este y la línea del término municipal al sur.

Respecto al incremento de la población, el PGOU justifica los crecimientos previstos en base a proyecciones objetivas sustentadas en distintos escenarios provenientes de los datos poblacionales de los últimos años, tomando valores medios entre ellos para la estimación del crecimiento previsto para el periodo de vigencia del plan.

Este crecimiento endógeno supone aproximadamente la mitad del crecimiento total poblacional proyectado por el PGOU. La otra mitad del crecimiento poblacional procede exclusivamente del Área de Oportunidad residencial R-5 contemplada por el POTAUS en Almensilla, y que responde no a necesidades locales, sino territoriales. Además, la materialización de este crecimiento se encuentra condicionado al desarrollo, al menos parcial, del Área de Oportunidad empresarial prevista por el instrumento territorial en la localidad.

Por último, no ha de considerarse en estos cálculos, en ningún caso, la posible población potencial de los suelos urbanizables no sectorizados, dado que éstos mantendrán su régimen urbanístico como suelos no urbanizables hasta tanto se produzca su sectorización, en los términos restrictivos contemplados por la normativa del PGOU que lo condiciona a un desarrollo mayoritario de los suelos urbanizables sectorizados. Además, para estos suelos, y en aplicación de la legislación vigente, el PGOU no establece usos globales, sino que únicamente define los usos incompatibles, por lo que no está fijado por el Plan que su uso vaya a ser residencial y, consecuentemente, que vayan a suponer en el futuro un incremento de población.

No obstante lo anterior, se propone la eliminación de la mayoría de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado que lindan con el norte del término municipal (SUZns-1, SUZns-2, SUZns-3 y SUZns-5), de manera que se reduce la superficie de esta clase de suelo que pasará a ser Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial "Espacios Agrarios de Interés"

b) Como ya se ha desarrollado en el apartado anterior, el crecimiento responde a la previsión del Área de Oportunidad Empresarial "E5-Campus empresarial y de servicios Aljarafe Sur", proyectado por el POTAUS en Almensilla.

Se considera importante desde el PGOU, controlar desde el planeamiento la relación entre este importante desarrollo urbanístico y los elementos estructurales de su entorno inmediato, esto es, la SE-40, el arroyo Cañada Fría, el núcleo urbano principal de Almensilla y el límite del término municipal.

En este sentido, el nuevo Plan opta por alcanzar todos estos límites físicos para definir la relación de éstos con el área de oportunidad, y ello supone un incremento únicamente del 10% de la superficie inicialmente estimada por el POTAUS. Además, esta superficie justificará la previsión adicional de superficie para sistemas generales, en beneficio no sólo del Área sino de todo el municipio y sus habitantes.

Uno de esos sistemas generales es el SGEL-9, que se convertirá en un gran parque lineal junto al arroyo Cañada Fría, continuación de la sucesión de espacios libres que atravesará el casco urbano de norte a sur. Además, la ficha urbanística del sector encomienda al diseño del Plan Parcial del mismo, la localización de parte de los sistemas libres locales en la zona sur del sector, junto al límite del término municipal, de manera que se evite así la posible conurbación intermunicipal, y se prolongue aún más la sucesión de espacios libres antes referida.

En lo referente al SUZns-6, se trata de una propuesta estratégica a largo plazo, que pretende la integración del Sector F en el futuro, con las estructuras de movilidad y equipamentales del resto del municipio, de manera que se cumplan los objetivos de la legislación urbanística y territorial vigente respecto a una ciudad diversificada e integrada. Los requisitos para que se pueda plantear una futura sectorización de este ámbito son que se haya urbanizado completamente el Sector F, así como, al menos, el 70% de los sectores urbanizables residenciales previstos en el Plan.

c) La clasificación en el planeamiento vigente de las márgenes de los arroyos como "Cauces" no responde a la legislación aplicable en la actualidad, sino que deriva del contexto normativo existente en la fecha en que se aprobaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almensilla.

En la actualidad, el artículo 46 LOUA establece que se clasificarán como Suelo No Urbanizable de Especial Protección en la categoría "por legislación específica", aquellos terrenos que tengan "la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general", así como aquellos "sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general". Por último, deben tener igual clasificación y categoría aquellos terrenos que presenten "riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales" cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

La protección de Cauces del planeamiento vigente es simplemente una franja de protección, equidistante del arroyo, donde se limitan los usos y edificaciones. Sin embargo, la legislación vigente establece muy claramente los suelos que han de protegerse, en este caso el dominio público hidráulico y las zonas inundables publicadas por el Organismo de Cuenca o derivadas del Estudio de Inundabilidad que acompañe al Plan General.

En lo referente a la ocupación de los Espacios Agrarios de Interés, es cierto que el objetivo inicial del POTAUS es la preservación de sus valores agrológicos y las explotaciones existentes, aunque también lo es que el propio planeamiento territorial permite nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en estos Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del PGOU supondrá por sí sola el ajuste de estos Espacios en cuanto a su delimitación en el POTAUS.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone estimar parcialmente la alegación presentada, en cuanto a la reducción de los crecimientos superficiales y potencialmente residenciales previstos eliminando cuatro ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado, desestimando las cuestiones relativas a la ocupación superficial de la zona sur del término municipal (Área de Oportunidad empresarial), así como respecto a la clasificación y protección de los cauces.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 166/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado: 17/11/2022 12:22:02
Fecha y hora: 167/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 5

INTERESADO:	**Carlos Fernández Santa Cruz y Sánchez-Matamoros**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**08/01/2020**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

El alegante expone que el llamado camino de "Las Coladas", no es un camino público, sino una androna disfrutadero de las fincas colindantes, siendo propiedad de éstas.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La cartografía disponible contempla un camino público que parte desde el núcleo urbano de Almensilla y conecta con el Camino de Aznalcázar a Coria del Río junto al límite del término municipal de Almensilla y el de Bollullos de la Mitación.

La información catastral disponible contempla el tramo referido como parte del "Camino de la Rianzuela" en el término municipal de Almensilla, si bien no se constata su inclusión en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento.

En las ortofotografías publicadas recientes, se constata así mismo la ocupación de este tramo del camino, no quedando rastro físico del original, por lo que el Ayuntamiento podría considerar que el mismo ha sido usurpado y, en virtud de las potestades establecidas en la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, proceder a su recuperación.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone desestimar la alegación presentada por entender la presunta usurpación en el pasado de este tramo del camino, así como estimar de utilidad pública la continuidad en la red de caminos rústicos.

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 6

INTERESADO:	**GESTIÓN Y VENTA DE ACTIVOS SL**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**09/01/2020**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

El alegante manifiesta ostentar los derechos del Convenio Urbanístico suscrito en 2004 entre el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla y la sociedad EDELSUR SL. y solicita el cumplimiento íntegro del contenido de dicho Convenio o, en su defecto, el cumplimiento parcial del mismo con la devolución de cantidades abonadas.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

- **El momento procedimental**

El escrito presentado se incardina en la fase de Exposición Pública del documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, todo ello en cumplimiento del artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y en concordancia con el artículo 6 en el que se establece que "la ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística (…) mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos".

El sentido del informe de este equipo redactor ha de versar sobre las cuestiones técnicas, normativas y procedimentales que atañen al nuevo Plan General, ya que éstos son los aspectos competenciales de sus redactores. El informe no puede versar sobre la legitimidad de los derechos del alegante respecto a un Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento con una tercera empresa hoy desaparecida, que a su vez supuestamente se traspasaron a otra, hoy supuestamente liquidada, ni sobre el contenido o actualización por ambas partes de los acuerdos iniciales ya que, como se explicará a continuación, el contexto normativo y de planificación hoy vigente es distinto al de la fecha de suscripción del convenio. Entendemos que el foro para dilucidar estas cuestiones no puede ser la Exposición Pública de un Plan General, por lo que, en este informe, se tratarán aquellas cuestiones planteadas con incidencia directa en el contenido del Plan.

- **El contexto normativo**

Los trabajos de redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla se iniciaron en marzo del año 2001 por un equipo técnico dirigido por el arquitecto D. José Manuel Mélendez Rodríguez. A este equipo corresponde una serie de documentos tramitados y aprobados inicial o provisionalmente entre los años 2002 y 2006.

Los trabajos contemplaban un crecimiento tremendamente expansivo de la superficie y población de los núcleos urbanos de Almensilla, que inicialmente contaban con una realidad de 3.545 habitantes en el año 2003 y que se transformarían en alrededor de 40.000 habitantes en aplicación del Plan, que preveía más de 15.000 nuevas viviendas.

Este crecimiento, visto con la legislación vigente desmesurado, se sustentaba en un buen número de Convenios Urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y propietarios o titulares de derechos sobre los suelos que, a la postre, reclasificaría el Plan General.

El 28 de noviembre de 2006 se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), suponiendo un impacto mayúsculo sobre muchos de los planeamientos generales que se estaban tramitando en ese momento. El artículo 45 establecía que "con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 167/248

de suelo urbanizable superior al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años".

El PGOU que se estaba tramitando planteaba una superficie de suelo urbanizable que suponía prácticamente el 2.000% del suelo urbano que clasificaba, y un incremento de población en los ocho años de vigencia del plan del 1.128% en el mismo periodo.

Cabe indicar que la irrupción de la nueva normativa se produjo sin un deseable régimen transitorio que permitiera la finalización con garantías de los planeamientos en curso ni, por supuesto, ningún mecanismo compensatorio ante los posibles perjuicios tanto a las administraciones públicas locales como a la iniciativa privada afectada.

En el año 2010, el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla contrata a un nuevo equipo redactor, RAMAL ARQUITECTOS, para la redacción del Plan General, bajo la premisa, como no podía ser de otra forma, del cumplimiento de las determinaciones y limitaciones fijadas por la planificación territorial sobrevenida.

Esto significaba que el nuevo Plan habría de atenerse, para poder ser aprobado definitivamente por el organismo competente de la Junta de Andalucía, a los límites de crecimiento establecidos por el POTA (40% suelo urbanizable – 30% población), con los matices y ajustes que introdujeron tanto el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) en 2009, como distinta legislación posterior, y que se resumen brevemente en los siguientes:

- El POTAUS contempla una denominada Área de Oportunidad para uso empresarial, en la zona sur del término municipal de aproximadamente 246 Has, y otra para uso residencial con un máximo de 1.000 viviendas (2.400 habitantes) en la zona norte, condicionada a la ejecución al menos parcial de la primera. Según la normativa del POTAUS estas áreas de oportunidad no computan a efectos del cálculo de las limitaciones de crecimiento del artículo 45 POTA.

- El decreto 11/2008 estableció la posibilidad de crecimiento poblacional del 40% en lugar del 30% para aquellos municipios en el que el crecimiento hubiera sido inferior al 10,2% en los últimos 10 años. Además, para potenciar el desarrollo económico, los suelos industriales no formarían parte del cómputo del crecimiento superficial del 40%.

Por tanto, a fecha de 2010 de inicio de los nuevos trabajos, la limitación de incremento poblacional aplicable eran aproximadamente 2.400 habitantes (1.000 viviendas) como el 40% de la población existente, y otros 2.400 habitantes (1.000 viviendas) correspondientes al área de oportunidad residencial establecida por el POTAUS. En total 4.800 habitantes y 2.000 viviendas nuevas, frente a los aproximadamente 36.000 habitantes y 15.000 viviendas nuevas previstas por el Plan General anterior que no llegó a aprobarse.

Con este contexto normativo ineludible, la asunción mimética de los objetivos establecidos en los distintos convenios urbanísticos suscritos no era posible. Donde se había conveniado como objetivo la creación de suelo para 15.000 viviendas, ahora sólo era posible obtener suelo para 2.000.

- **Los criterios del nuevo Plan General**

Dadas todas estas circunstancias, el nuevo Plan General ha de redactarse sobre criterios y objetivos urbanísticos y de cumplimiento de la legislación vigente, los estándares establecidos y los criterios de modelo de ciudad establecidos tanto en la legislación urbanística como territorial.

En ese sentido, no sería admisible urbanísticamente y, por lo tanto, no alcanzaría nunca la aprobación definitiva autonómica, un instrumento de planeamiento general basado en unos convenios urbanísticos que supusieran en su conjunto un incumplimiento de los parámetros y limitaciones establecidos por la LOUA, el POTA y el POTAUS.

El Plan General define una estructura territorial basada en las necesidades de los núcleos urbanos de Almensilla, subsanando las carencias detectadas, estableciendo un soporte físico ordenado para el crecimiento endógeno del municipio y posibilitando la implantación de las infraestructuras y áreas de oportunidad territoriales definidas en el POTAUS.

En este contexto, el crecimiento residencial proyectado no rebasa los límites anteriormente expresados de 2.000 viviendas y 4.800 nuevos habitantes y, por lo tanto y debido a la legislación y planeamiento sobrevenidos, entendemos que los acuerdos previos podrían ser revisados y adaptados a las nuevas circunstancias, cuestión que ha sucedido ya en el algún caso en el que la voluntad y buena fe de ambas partes ha permitido la adaptación de los convenios originales mediante la suscripción de una adenda a los mismos. Nos consta la voluntad y buena fe del Ayuntamiento de adaptar los acuerdos originales en todos los convenios, como también nos consta y queda reflejado en el escrito de la alegación, que en esos 15 años a los que hace referencia de demora en la tramitación del Plan, no ha habido interlocutor válido por parte de la propiedad del suelo, al estar sumida en procesos concursales y liquidatarios hasta el año 2019 en el que el alegante "interesó la resolución contractual del convenio urbanístico".

No obstante, hemos de insistir en que no es esa nuestra competencia como redactores del Plan, por lo que serán cuestiones a solventar entre la administración pública y los particulares afectados.

- **De los derechos derivados del Plan**

Como ya se ha indicado, los criterios y objetivos del nuevo Plan General son principalmente urbanísticos y territoriales. El crecimiento hacia el sur, mediante la concreción del área de oportunidad empresarial prevista en el POTAUS, y hacia el norte, recogiendo el crecimiento residencial endógeno del municipio y el área de oportunidad residencial, ha supuesto la afección parcial de los terrenos de casi todos los convenios inicialmente suscritos. El grado de afección es diverso en función de la localización de los terrenos en relación con la estructura territorial proyectada, por lo que nos encontramos tanto con terrenos en los que todo el suelo inicialmente conveniado se ha podido incorporar al planeamiento (crecimientos inmediatos al núcleo urbano o inmersos en el área de oportunidad empresarial), como terrenos que han debido quedar completamente excluidos del crecimiento urbanístico porque su localización era incompatible con los objetivos y criterios del Plan y con los modelos de crecimiento permitidos por la planificación territorial.

Sin embargo, la ubicación de los terrenos originalmente conveniados, ha permitido que en la mayoría de los convenios el Plan contemple una parte de aquellos suelos dentro de los crecimientos proyectados. Lógicamente esto se produce porque los terrenos se encontraban en mayor o menor medida en continuidad con el suelo urbano consolidado y, dado que el crecimiento ha de producirse de manera adyacente al casco urbano para cumplir con el objetivo del legislador de potenciar la ciudad compacta frente a la diversa, parte de aquellos terrenos son ahora reclasificados. Concretamente, se reclasifican como suelos urbanizables sectorizados aquellos más inmediatos al casco urbano, pudiendo quedar para unos futuros crecimientos en suelo urbanizable no sectorizado aquéllos más alejados.

Esta circunstancia debería servir de base para la actualización de los acuerdos iniciales del convenio original, y en ese sentido el alegante realiza unas consideraciones cuantitativas y cualitativas a las determinaciones del Plan sobre sus terrenos a las que debemos hacer las siguientes puntualizaciones:

- Los Sistemas Generales SGV-11 y SGV-12 contemplados en los sectores SUZs-8 y SUZs-9 mayoritariamente propiedad del alegante, SÍ TIENEN DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, precisamente al estar incluidos en los mismos sectores y ser de titularidad del mismo propietario.

- No se menciona ni contempla ningún cálculo respecto al suelo destinado a Terciario (comercial) en el extremo este de los sectores y con fachada directa a la autovía SE-40 ya en funcionamiento. Estos espacios, con una superficie cercana al 30% de los sectores, tienen una ubicación privilegiada a nivel comercial por su condición de fachada-escaparate a una vía de alta capacidad, y una accesibilidad inmediata al no precisar de infraestructura viaria externa alguna para su puesta en servicio.

- La densidad de viviendas es efectivamente inferior a la inicialmente conveniada, pero el alegante no tiene en consideración que dicha densidad está calculada sobre la superficie de un sector que no es completamente residencial sino que tiene entre un 25 y un 30% de superficie terciaria, por lo que la densidad aplicada solo sobre la zona con uso global residencial sería notablemente superior.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 168/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 168/248

- El alegante, además, no tiene en cuenta que estos sectores son los únicos que contemplan en el casco urbano principal como tipología edificatoria la residencial unifamiliar aislada (o pareada), lo que permite la promoción de un producto inmobiliario exclusivo en la zona y con un alto valor comercial. En este contexto, la edificabilidad no está artificialmente incrementada, sino que responde a una previsión de superficies de vivienda superiores a las habituales, que no restrinjan ni programas funcionales amplios, ni posibles ampliaciones futuras, evitando así problemas que históricamente se han generado en planeamientos que únicamente permitían la superficie edificable que inicialmente construía el promotor.

- El Plan, en coherencia con la estructura territorial y su programa de actuación, recoge efectivamente dos sectores adyacentes, estando uno de ellos (SUZs-9) asociado al segundo cuatrienio, lo que para el alegante es un agravante de su situación. No obstante, el apartado de programación y gestión del Plan General establece claramente que la inclusión de una actuación en el orden de prioridad 2, como es el SUZs-9, lo es "sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial". También especifica que "nada impide que un sector incluido en el orden de prioridad 2 se pueda adelantar al nivel 1, siempre que los promotores de la actuación adelanten los costes de enlaces exteriores con los sistemas de comunicaciones o de infraestructuras derivados de esta alteración (…)" cuestión que no supondría ningún perjuicio en este caso, al ser colindante con otro sector en el que es propietario mayoritario, y dichos sistemas de comunicaciones e infraestructuras a enlazar sería a través del mismo.

- El resto de terrenos que no se han clasificado en el crecimiento inmediato del casco urbano de Almensilla, se han previsto en el documento de Aprobación Inicial como Suelo Urbanizable No Sectorizado, lo que implica que, una vez se cumplan una serie de requisitos de agotamiento de los crecimientos previstos en el Plan, estos terrenos podrían ser los primeros en poder desarrollarse tras la tramitación del pertinente Plan de Sectorización. No obstante, dado que la nueva ley del suelo autonómica replantea tanto las clases de suelo como su régimen urbanístico y medios de transformación, el documento para Aprobación Provisional contemplará la posibilidad de eliminarlos, pudiendo en el futuro transformarse en términos similares, a través de una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en suelo rústico.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone desestimar la alegación presentada por GESTIÓN Y VENTA DE ACTIVOS SL en cuanto a la solicitud del cumplimiento íntegro del convenio urbanístico original, por no caber en la normativa y planificación actual ni el crecimiento superficial ni el poblacional originalmente previsto.

Así mismo, se propone estimar la alegación en cuanto al cumplimiento parcial del convenio original, siempre y cuando se actualice el mismo de común acuerdo y conforme a los parámetros urbanísticos definidos en el nuevo Plan.

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 7

INTERESADO:	**Almensilla Habitable**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**24/01/2020**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

La asociación ALMENSILLA HABITABLE, a través de Dª Ligia Domínguez Sánchez y D. Daniel José Montero Cobos, presenta un escrito de alegaciones al documento de Aprobación Inicial del PGOU con el que manifiesta desacuerdos en los siguientes aspectos:

a) La totalidad del Plan, por no responder a las necesidades actuales.
b) La propuesta constructiva del antiguo sector E.
c) El Área de Oportunidad empresarial E5
d) El Área de Oportunidad empresarial R5
e) La consideración del antiguo sector F.
f) Los equipamientos y dotaciones.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se informan las cuestiones alegadas en el mismo orden en el que se plantean:

a) Los alegantes no consideran que el nuevo PGOU responda a las necesidades de Almensilla ni a la de su población actual, no garantizando la calidad de vida de sus habitantes.

   Las premisas, criterios y objetivos del nuevo Plan, se sustentan, no obstante, en todo lo contrario. El análisis pormenorizado de la situación actual urbanística, social, medioambiental y económica del municipio ha permitido detectar deficiencias y carencias que se pretenden resolver con el nuevo planeamiento. Además, los criterios de la legislación urbanística y medioambiental vigente y de la ordenación territorial supramunicipal aprobada, garantizan que el documento que se apruebe definitivamente se adecue a los criterios de sostenibilidad, aprovechamiento de recursos y protecciones ambientales exigibles al instrumento.

   Determinadas cuestiones que se ponen en entredicho respecto a la entidad del crecimiento propuesto no proceden en este momento ya que, en realidad, lo que se está cuestionando son decisiones de la planificación territorial (POTAUS) que son de obligado cumplimiento para el planeamiento general municipal, y sin cuya observación no se podría aprobar definitivamente el Plan.

b) Convenimos con el alegante, que la zona del antiguo sector E (SUZo-1) y donde se ubicará el futuro Ayuntamiento, ha de ser una zona noble que conserve el carácter del pueblo.

   Tanto es así, que el Plan diseña un espacio singular engarzado con la trama urbana existente, de gran singularidad y presidida por la edificación principal de la Hacienda de San Antonio. Además, se cualifica el espacio integrando el cauce del arroyo Cañada Fría, y vinculando dicho espacio a una sucesión de espacios libres que recorre el casco urbano de norte a sur.

   Sin embargo, el diseño ha de tener en cuenta también que el extremo sur del sector constituirá la fachada del municipio a la carretera A-8052, por lo que se proyecta una transición entre la trama urbana tradicional, y el perímetro sur en el que se implantan usos residenciales con una altura máxima de cuatro plantas, si bien

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 169/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 169/248

se plantea una penetración visual a través de las zonas verdes referidas, que permitirá tener una visión en segundo plano del casco urbano y de la Hacienda.

c) El Plan está obligado a contemplar la implantación de lo que el POTAUS denomina Área de Oportunidad Empresarial E5 "Campus de Actividades empresariales y Servicios del Aljarafe Sur", condicionando su puesta en servicio a la "previa ejecución del tramo de la SE-40 que garantice la accesibilidad de los terrenos desde otras vías metropolitanas de gran capacidad. Esta circunstancia ya se ha cumplido al haberse puesto en servicio los dos tramos de la SE-40 que convergen en Almensilla, y que actualmente la conectan con la A-49 y con la autovía de Coria. Por otra parte, el documento de aprobación provisional contemplará una zona de protección y separación con el antiguo sector B "Los Gordales" para proteger visual y acústicamente las viviendas existentes.

d) El Plan también contempla la formalización del Área de Oportunidad R5 proyectada por el POTAUS, cuya ejecución se condiciona al desarrollo, al menos parcial, del área de oportunidad empresarial. Para el cumplimiento de esta circunstancia, el Plan relega a los sectores que forman parte de dicha área de oportunidad residencial al segundo cuatrienio con orden de prioridad 2.

El Plan es escrupuloso con los criterios de previsión de localización y cuantificación de vivienda protegida, determinándose un mínimo del 30% de la edificabilidad en los sectores residenciales, y un 60% de las viviendas en los que pertenecen al Área de Oportunidad, tal y como establece el POTAUS.

e) El sector F no se queda al margen del PGOU. Sus necesidades radican en la terminación de las obras de urbanización iniciadas y la resolución de los problemas de gestión existentes. En este sentido, el Plan contempla la ordenación pormenorizada de los documentos urbanísticos redactados hasta la fecha para la completa coordinación de ambos instrumentos.

f) Uno de los criterios y objetivos principales del nuevo PGOU tiene que ver con resolver los déficits y carencias detectadas en cuanto a la existencia de suelo suficiente para equipamientos y dotaciones, no sólo desde la previsión de nuevos terrenos sino desde el aprovechamiento de los existentes. En este sentido, todos los sectores han de prever reserva de suelo para espacios libres y dotaciones según la legislación urbanística existente, así como mantener al menos los estándares ya alcanzados entre la población existente y los sistemas generales, mediante la previsión de nuevas unidades.

Los espacios locales servirán para la mayoría de los usos dotacionales necesarias, mientras que los generales se han proyectado al menos para la creación de parques corredores de ámbito municipal, espacio para el nuevo Ayuntamiento, suelo para un intercambiador de transporte, y terrenos para la implantación de la feria municipal.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone desestimar las alegaciones presentadas por Almensilla Habitable, excepto la referente a la separación del núcleo urbano y los usos productivos del área de oportunidad empresarial, si bien la distancia de separación proponemos que sea inferior a la solicitada.

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 8

INTERESADO:	**Dª Mª Gracia Sánchez López**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**27/01/2020**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

La alegante solicita se introduzca una excepcionalidad en la normativa que permita la segregación en su parcela, por debajo del frente mínimo de parcela establecido.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La modificación pretendida permitiría la segregación de una parcela en suelo urbano con frente de fachada únicamente de 3 metros. Esta circunstancia no es compatible ni con los criterios generales de edificación e implantación de los mismos, ni con los de aprovechamiento particular en la zona de ordenanza de aplicación.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por lo anterior, se propone desestimar la alegación presentada.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 170/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 170/248

Código Seguro De Verificación:	hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por	Blanca Escuin Leyva
Observaciones	DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página	Firmado 17/11/2022 12:22:02 171/248
Estado	
Fecha y hora	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 9

INTERESADO:	**CLASS ONE LOGÍSTICA Y GESTIÓN SL**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**29/11/2019**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

El alegante manifiesta ostentar los derechos del Convenio Urbanístico suscrito en 2005 entre el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla y la sociedad NEUTRAL INMOBILIARIA SL. y solicita que se incorporen al documento determinadas propuestas y determinaciones relacionadas con el mismo.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

- **El momento procedimental**

El escrito presentado se incardina en la fase de Exposición Pública del documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, todo ello en cumplimiento del artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y en concordancia con el artículo 6 en el que se establece que "la ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística (...) mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos".

El sentido del informe de este equipo redactor ha de versar sobre las cuestiones técnicas, normativas y procedimentales que atañen al nuevo Plan General, ya que éstos son los aspectos competenciales de sus redactores. El informe no puede versar sobre la legitimidad de los derechos del alegante respecto a un Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento con una tercera empresa hoy desaparecida, y cuyos terrenos han sido traspasados en más de una ocasión hasta llegar a la titularidad actual, ni sobre el contenido o actualización por ambas partes de los acuerdos iniciales ya que, como se explicará a continuación, el contexto normativo y de planificación hoy vigente es distinto al de la fecha de suscripción del convenio. Entendemos que el foro para dilucidar estas cuestiones no puede ser la Exposición Pública de un Plan General, por lo que, en este informe, se tratarán aquellas cuestiones planteadas con incidencia directa en el contenido del Plan.

- **El contexto normativo**

Los trabajos de redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla se iniciaron en marzo del año 2001 por un equipo técnico dirigido por el arquitecto D. José Manuel Mélendez Rodríguez. A este equipo corresponde una serie de documentos tramitados y aprobados inicial o provisionalmente entre los años 2002 y 2006.

Los trabajos contemplaban un crecimiento tremendamente expansivo de la superficie y población de los núcleos urbanos de Almensilla, que inicialmente contaban con una realidad de 3.545 habitantes en el año 2003 y que se transformarían en alrededor de 40.000 habitantes en aplicación del Plan, que preveía más de 15.000 nuevas viviendas.

Este crecimiento, visto con la legislación vigente desmesurado, se sustentaba en un buen número de Convenios Urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y propietarios o titulares de derechos sobre los suelos que, a la postre, reclasificaría el Plan General.

El 28 de noviembre de 2006 se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), suponiendo un impacto mayúsculo sobre muchos de los planeamientos generales que se estaban tramitando en ese momento. El artículo 45 establecía que "con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superior al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años".

El PGOU en tramitación estaba planteando una superficie de suelo urbanizable que suponía prácticamente el 2.000% del suelo urbano que clasificaba, y un incremento de población en los ocho años de vigencia del plan del 1.128% en el mismo periodo.

Cabe indicar que la irrupción de la nueva normativa se produjo sin un deseable régimen transitorio que permitiera la finalización con garantías de los planeamientos en curso ni, por supuesto, ningún mecanismo compensatorio ante los posibles perjuicios tanto para las administraciones públicas locales como para la iniciativa privada afectada.

En el año 2010, el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla contrata a un nuevo equipo redactor, RAMAL ARQUITECTOS, para la redacción del Plan General, bajo la premisa, como no podía ser de otra forma, del cumplimiento de las determinaciones y limitaciones fijadas por la planificación territorial sobrevenida.

Esto significaba que el nuevo Plan habría de atenerse, para poder ser aprobado definitivamente por el organismo competente de la Junta de Andalucía, a los límites de crecimiento establecidos por el POTA (40% suelo urbanizable – 30% población), con los matices y ajustes que introdujeron tanto el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) en 2009, como distinta legislación posterior, y que se resumen brevemente en los siguientes:

- El POTAUS contempla una denominada Área de Oportunidad para uso empresarial, en la zona sur del término municipal de aproximadamente 246 Has, y otra para uso residencial con un máximo de 1.000 viviendas (2.400 habitantes) en la zona norte, condicionada a la ejecución al menos parcial de la primera. Según la normativa del POTAUS estas áreas de oportunidad no computan a efectos del cálculo de las limitaciones de crecimiento del artículo 45 POTA.

- El decreto 11/2008 estableció la posibilidad de crecimiento poblacional del 40% en lugar del 30% para aquellos municipios en el que el crecimiento hubiera sido inferior al 10,2% en los últimos 10 años. Además, para potenciar el desarrollo económico, los suelos industriales no formarían parte del cómputo del crecimiento superficial del 40%.

Por tanto, a fecha de 2010 de inicio de los nuevos trabajos, la limitación de incremento poblacional aplicable eran aproximadamente 2.400 habitantes (1.000 viviendas) como el 40% de la población existente, y otros 2.400 habitantes (1.000 viviendas) correspondientes al área de oportunidad residencial establecida por el POTAUS. En total 4.800 habitantes y 2.000 viviendas nuevas, frente a los aproximadamente 36.000 habitantes y 15.000 viviendas nuevas previstas por el Plan General anterior que no llegó a aprobarse.

Con este contexto normativo ineludible, la asunción mimética de los objetivos establecidos en los distintos convenios urbanísticos suscritos no era posible. Donde se había conveniado como objetivo la creación de suelo para 15.000 viviendas, ahora sólo era posible obtener suelo para 2.000.

- **Los criterios del nuevo Plan General**

Dadas todas estas circunstancias, el nuevo Plan General ha de redactarse sobre criterios y objetivos urbanísticos y de cumplimiento de la legislación vigente, los estándares establecidos y los criterios de modelo de ciudad establecidos tanto en la legislación urbanística como territorial.

En ese sentido, no sería admisible urbanísticamente y, por lo tanto, no alcanzaría nunca la aprobación definitiva autonómica, un instrumento de planeamiento general basado en unos convenios urbanísticos que supusieran en su conjunto un incumplimiento de los parámetros y limitaciones establecidos por la LOUA, el POTA y el POTAUS.

El Plan General define una estructura territorial basada en las necesidades de los núcleos urbanos de Almensilla, subsanando las carencias detectadas, estableciendo un soporte físico ordenado para el crecimiento autóctono del municipio y posibilitando la implantación de las infraestructuras y áreas de oportunidad territoriales definidas en el POTAUS.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 171/248

En este contexto, el crecimiento residencial proyectado no rebasa los límites anteriormente expresados de 2.000 viviendas y 4.800 nuevos habitantes y, por lo tanto y debido a la legislación y planeamiento sobrevenidos, entendemos que los acuerdos previos podrían ser revisados y adaptados a las nuevas circunstancias, cuestión que ha sucedido ya en el algún caso en el que la voluntad y buena fe de ambas partes ha permitido la adaptación de los convenios originales mediante la suscripción de una adenda a los mismos.

No obstante, hemos de insistir en que no es esa nuestra competencia como redactores del Plan, por lo que serán cuestiones que solventar entre la administración pública y los particulares afectados.

- **De los derechos derivados del Plan**

Como ya se ha indicado, los criterios y objetivos del nuevo Plan General son principalmente urbanísticos y territoriales. El crecimiento hacia el sur, mediante la concreción del área de oportunidad empresarial prevista en el POTAUS, y hacia el norte, recogiendo el crecimiento residencial autóctono del municipio y el área de oportunidad residencial, ha supuesto la afección parcial de los terrenos de casi todos los convenios inicialmente suscritos. El grado de afección es diverso en función de la localización de los terrenos en relación con la estructura territorial proyectada, por lo que nos encontramos tanto con terrenos en los que todo el suelo inicialmente conveniado se ha podido incorporar al planeamiento (crecimientos inmediatos al núcleo urbano o inmersos en el área de oportunidad empresarial), como terrenos que han debido quedar completamente excluidos del crecimiento urbanístico porque su localización era incompatible con los objetivos y criterios del Plan y con los modelos de crecimiento permitidos por la planificación territorial.

Sin embargo, la ubicación de los terrenos originalmente conveniados ha permitido que en la mayoría de los convenios el Plan contemple una parte de aquellos suelos dentro de los crecimientos proyectados. Lógicamente esto se produce porque los terrenos se encontraban en mayor o menor medida en continuidad con el suelo urbano consolidado y, dado que el crecimiento ha de producirse de manera adyacente al casco urbano para cumplir con el objetivo del legislador de potenciar la ciudad compacta frente a la diversa, parte de aquellos terrenos son ahora reclasificados. Concretamente, se reclasifican como suelos urbanizables sectorizados aquellos más inmediatos al casco urbano, y quedan para unos futuros crecimientos en suelo urbanizable no sectorizado aquéllos más alejados.

Esta circunstancia debería servir de base para la actualización de los acuerdos iniciales del convenio original, y en ese sentido el interesado realiza varias alegaciones respecto a los ámbitos de planeamiento que afectan a sus terrenos, sobre las que se realizan las siguientes puntualizaciones:
SUZs-2: Se trata de unos terrenos heredados del Plan General anterior con fachada a la carretera A-8052, y que llegaron a tener un Plan Parcial industrial aprobado. No obstante, el nuevo Plan General considera adecuado excluir el uso industrial del casco urbano principal y dotarlo de un uso terciario-comercial, del que Almensilla es deficitario.

Los mecanismos de gestión y reparto de cargas y beneficios del Plan General garantizan la equidistribución de los mismos entre los afectados por el planeamiento, todo ello a través del instrumento de establecimiento de áreas de reparto y definición de aprovechamiento medio. De esta manera, todos los suelos urbanizables del Plan General participarán equitativamente en la obtención y ejecución de los sistemas generales del municipio, conforme a sus aprovechamientos.

Además, los excesos y defectos son mínimos, y siempre inferiores al 10%, de manera que las normas urbanísticas establecen un sistema de compensación que facilita la gestión urbanística de todos los sectores, al asumir el Ayuntamiento dichas diferencias.

SUZs-10: Se realiza la misma consideración que en el sector anterior, en lo referente a la participación en la ejecución y obtención de sistemas e infraestructuras generales, así como a los excesos y defectos de aprovechamiento de los sectores.

Por otra parte, la cuota de vivienda protegida es una exigencia del POTAUS para el área de oportunidad residencial, mecanismo que ha permitido clasificar suelo residencial en el municipio por encima de las limitaciones iniciales del POTA.

SUZns-1: El suelo urbanizable no sectorizado responde a la intención del Plan General de regular las posibilidades de crecimiento del núcleo urbano de Almensilla, cuando el PGOU se acerque a su agotamiento.

En este sentido, se han considerado apropiados los terrenos que tienen como límites físicos el casco urbano principal y sus crecimientos inmediatos proyectados, la SE-40, la carretera A-8052 y el límite norte del término municipal.

El Plan establece unos crecimientos razonables para su sectorización, basados en un grado de ejecución importante de los suelos urbanizables sectorizados y ordenados proyectados, así como la ejecución de los terrenos adyacentes que permitan el crecimiento de la ciudad sin discontinuidades.

Al tratarse de suelos protegidos por la planificación territorial, habrán de mantener necesariamente el mismo grado de protección hasta tanto se proceda a su sectorización.

No obstante lo anterior, y dado que la nueva ley del suelo autonómica replantea tanto las clases de suelo como su régimen urbanístico y medios de transformación, el documento para Aprobación Provisional contemplará la posibilidad de eliminarlos, pudiendo en el futuro transformarse en términos similares, a través de una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en suelo rústico.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone desestimar la alegación presentada por CLASS ONE LOGÍSTICA Y GESTIÓN SL en cuanto a la incorporación de las propuestas presentadas al documento para aprobación provisional.

Así mismo, se propone estimar la alegación en cuanto a la propuesta de diálogo y concertación a los efectos del cumplimiento parcial del convenio original, siempre y cuando se actualice el mismo de común acuerdo y conforme a los parámetros urbanísticos definidos en el nuevo Plan.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
172/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 172/248

Código Seguro De Verificación:	hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por	Blanca Escuin Leyva
Observaciones	DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página	Firmado
Fecha y hora	17/11/2022 12:22:02
Estado	173/248
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 10

INTERESADO:	**D. Juan Manuel Campos Campos**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**30/01/2020**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

El alegante presenta un escrito de alegaciones al documento de Aprobación Inicial del PGOU desglosado en los siguientes aspectos:

a) Inclusión como parte integrante de la protección de la Hacienda, los terrenos aledaños.

b) Mantenimiento del entorno de la Hacienda como Suelo Urbano No Consolidado.

c) Disconformidad respecto a la clasificación como ordenado de los terrenos del SUZo-1

d) Inclusión de Pozo y Alberca en el catálogo.

e) Inexistencia física del tramo de la vía pecuaria Vereda de Cañada Fría a su paso por la finca de su propiedad.

f) Disconformidad con diseño del SUZns-6

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se informan las cuestiones alegadas en el mismo orden en el que se plantean:

a) El Catálogo de Bienes Protegidos de Almensilla, incluido en su nuevo Plan General, recoge la denominada Hacienda de San Antonio como elemento arquitectónico y etnográfico a proteger. Del estudio histórico realizado, el análisis de la configuración espacial y el contexto urbano en el que se emplaza se determina como elemento singular a proteger "el señorío de dos plantas, todo él almenado, con torre mirador acabada en terraza y con galería porticada a patio lateral con arcos de medio punto ochavados".

Se entiende desde el planeamiento que no existen elementos con valores arquitectónicos y etnográficos a proteger más allá del muro almenado, que actualmente contempla usos de almacenaje y una nave industrial. La protección propuesta en el plan potenciará los valores de los elementos protegidos que delimitarán espacios públicos y recualificados, haciendo partícipes a toda la ciudadanía a través de la integración paisajística en la ciudad de dichos elementos.

Es importante recordar, como ya se ha dicho, que se conservan los valores arquitectónicos y etnográficos, pero que carece de sentido la conservación del uso tradicional como hacienda rústica, por cuanto su situación en pleno centro del casco urbano obliga a la transformación urbanística en aras del interés público, reinterpretando la función de los elementos que se conservan al nuevo contexto urbanístico.

La exclusión de los espacios exteriores y construcciones auxiliares es coherente, además, con la clasificación vigente, dado que la mayoría de ellos están incluidos en la unidad de actuación residencial UA-1.5 y en el PERI-HSA. No obstante, se detecta un error en la delimitación, tal y como indica el alegante, dado que los espacios traseros al cuerpo principal han de formar parte de la protección, en coherencia con los planos de ordenación del Plan.

b) Tal y como se recoge en la Memoria del Plan General y recuerda el alegante en su escrito, el plan general ordena el sector SUZo-1 basándose en su relevancia estructural y prioridad en el desarrollo.

El sector recoge en su totalidad los terrenos del sector E de las Normas Subsidiarias de 1993, que hasta la fecha no se han desarrollado. Constituye, además, el vacío urbano más importante del núcleo de Almensilla, ubicándose en un lugar estratégico tanto para la ordenación estructural actual, como para la futura dentro del nuevo Plan General. Su relación con las principales vías de acceso al municipio, su vinculación al centro histórico, y el proyecto de nueva centralidad pretendido, confieren al sector un carácter estructurante del futuro del municipio.

Bajo estas premisas, el Plan potencia su desarrollo incorporándole la ordenación pormenorizada, a fin de garantizar la pretendida inserción en la diversa trama urbana circundante, el cumplimiento de los objetivos antes enumerados y la disminución de los plazos de ejecución del sector al no tener que tramitarse posteriormente un Plan Parcial. El diseño urbanístico proyectado, que es respetuoso con la ciudad histórica, a la que potencia con la previsión de un nuevo espacio de centralidad presidido por el edificio principal de la Hacienda de San Antonio, no es objetado por el alegante en esta fase de participación pública, en la que entendemos cabrían perfectamente sugerencias, modificaciones o alternativas a lo propuesto.

Por otro lado, los mecanismos de gestión y reparto de cargas y beneficios del Plan General garantizan la equidistribución de los mismos entre los afectados por el planeamiento, todo ello a través del instrumento de establecimiento de áreas de reparto y definición de aprovechamiento medio. De esta manera, todos los suelos urbanizables del Plan General participarán equitativamente en la obtención y ejecución de los sistemas generales del municipio, conforme a sus aprovechamientos.

c) En lo referente al valor histórico del pozo y la alberca referidos por el alegante, con carácter previo a la aprobación provisional se estudiará si en los citados elementos se concitan los valores necesarios para su protección y, en caso afirmativo, se realizarán las modificaciones oportunas en la documentación del Plan.

d) La Vereda de Cañada Fría pertenece legalmente al inventario de Vías Pecuarias de Andalucía, con independencia de que en determinados tramos se haya perdido su trazado y del método que la Administración estime oportuna para su recuperación. A nivel de planeamiento urbanístico, y según la regulación vigente, ha de clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

e) El Plan General plantea seis áreas en Suelo Urbanizable No Sectorizado, entre las que se encuentra la SUZns-6 que afecta a terrenos del alegante. El ámbito de actuación recoge todo el espacio existente entre el antiguo Sector F, la SE-40 y la carretera A-8054 ya que, lógicamente, en el momento de su sectorización, la relación del suelo reclasificado con el entorno ha de tratarse unitariamente. Esto no será obstáculo para que el Plan de Sectorización establezca varios ámbitos de gestión, ya sean Planes Parciales o Unidades de Ejecución independientes.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone desestimar las alegaciones presentadas por el alegante en lo referente a la clasificación de suelo y de limitación de los terrenos del SUZo-1 y SUZns-6, así como al tratamiento de la vía pecuaria Vereda de Cañada Fría.

Así mismo, se propone estimar parcialmente la alegación presentada en lo referente al ajuste del perímetro de la Hacienda protegido incorporando los espacios libres traseros al edificio principal, pero no los de uso agropecuario al Este de la misma. Se estudiará la procedencia de proteger el pozo y la alberca referidos en la alegación.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 173/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
174/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

INFORME INDIVIDUALIZADO

ALEGACIÓN nº 11

INTERESADO:	**EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**30/01/2020**

1. SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

La empresa alegante, como distribuidora de energía eléctrica en Almensilla, presenta escrito de alegaciones que se resume en los siguientes aspectos:

a) Conveniencia de modificar el artículo XI.4.1.5 para aclarar que los tendidos en los nuevos desarrollos correrán a cargo de propietarios y promotores de los mismos.

b) Que será necesaria la firma de un nuevo convenio para los desarrollos previstos, que sustituya al inicialmente firmado en el año 2005.

2. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se considera procedente la aclaración requerida al artículo XI.4.1.5 a fin de evitar confusiones en las obligaciones de los titulares de terrenos afectados.

En relación al nuevo convenio, es evidente la obsolescencia del original, planteado para un modelo de Plan General muy distinto al actual, por lo que será necesario actualizarlo, si bien no se trata de un documento directamente integrante del instrumento urbanístico.

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, se propone estimar las alegaciones presentadas.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 174/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Página 175/248

5. INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU

Se enumeran a continuación los informes recabados tras la aprobación inicial del PGOU, realizándose un breve resumen de su orientación, así como una explicación del modo en que han sido considerados en los distintos documentos del Plan, grafiándolo en cursiva para una mejor comprensión y supervisión de los distintos organismos en fases posteriores.

5.1. INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL

Con fecha 25 de junio de 2020, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adoptó el Acuerdo de Valoración respecto al documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, a la vista del informe de incidencia territorial y su informe técnico adjunto emitido por la Delegación Territorial el 24 de junio de 2020.

En dicho acuerdo se establece que para adecuarse a las determinaciones del planeamiento territorial deberá darse cumplimiento a las consideraciones expuestas en los informes. Éstas versan principalmente sobre aspectos territoriales, si bien el informe técnico adjunto incluye también un apartado específico en materia urbanística.

Con carácter previo a la elaboración del presente documento para la Aprobación Provisional del PGOU, se han mantenido reuniones con los responsables técnicos de la Delegación Territorial de Sevilla en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio en el contexto de las Mesas de Trabajo reguladas en la Instrucción 2/2020, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la Constitución de mesas de trabajo para agilizar la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Cabe matizar, tal y como se nos aclaró en dichas reuniones, que la Disposición Derogatoria Única de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), deroga expresamente la Norma 45.4.a POTA, lo que es de efecto inmediato tras su entrada en vigor y habrá de tenerse en cuenta en el presente documento.

Se exponen a continuación los principales aspectos considerados y la incidencia que han tenido en el documento que se presenta para Aprobación Provisional.

- ***Respecto a los suelos inicialmente clasificados como Urbanizable No Sectorizado, y en orden a limitar el techo de crecimiento urbano a largo plazo en un contexto legislativo diferente, se eliminan los ámbitos SUZns-1, SUZns-2, SUZns-3 y SUZns-5. Se conservan el SUZns-4 al norte del casco urbano y el SUZns-6 entre el antiguo Sector F y la SE-40, renombrándose como SUZns-1 y SUZns-2. Este último se mantiene al no plantearse ningún tipo de continuidad urbana adicional entre la zona residencial al Este de la SE-40 y la nueva Área de Oportunidad industrial, más allá de los tres pasos elevados ya existentes. Este ámbito, que no podrá sectorizarse hasta tanto no se haya culminado íntegramente la urbanización del Sector F, y se hayan iniciado las obras de urbanización de al menos el 70% de los sectores urbanizables residenciales, mejorará en el futuro objetivos de la legislación territorial como son la generación de una ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, un desarrollo urbano que genera mayor proximidad y mejor movilidad , así como una integración más adecuada del antiguo Sector F, teniendo en cuenta su origen irregular.***

- ***Se ajustan las condiciones de desarrollo de las Áreas de Oportunidad empresarial (E5) y residencial (R5), tomándose las siguientes decisiones:***

    - ***Intercambio de los sectores SUZs-3 y SUZs-10 en cuanto al área de reparto en que se encuentran y a la pertenencia a los sectores que desarrollan el área de oportunidad residencial. Al incorporar el SUZs-3 al área de reparto 2, se logra una continuidad total entre todos los sectores de esta área, incluyendo sus sistemas generales. La superficie total del área es algo superior a la estimada en el POTAUS, fundamentada en la definición de un modelo de ciudad adecuado al carácter del municipio, que crea densidades residenciales algo superiores a las existentes, pero sin llegar a límites que desvirtuarían su esencia.***

    - ***El PGOU da un paso más en las bases para el desarrollo del área de oportunidad empresarial, generando un primer sector de aproximadamente 25 Has. anexo al casco urbano, lo que servirá de impulso para el desarrollo del resto del área. La suma de ambos sectores (exceptuando los sistemas generales adscritos o incluidos) es de aprox. 272 has., lo cual supone una superficie ligeramente superior a establecida como orientación en el POTAUS, si bien queda plenamente justificada en la adecuación a los límites territoriales físicos existentes en su entorno.***

- ***La Ficha Urbanística del sector SUZs-11 refleja gráficamente las agrupaciones de edificaciones irregulares y los usos dotacionales que se pueden considerar compatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado, y que así tendrá que contemplar el planeamiento de desarrollo.***

- ***Se reconsideran los apartados de la memoria y del diagnóstico referentes a las proyecciones de población y al dimensionado del crecimiento, adecuándolos tanto a la derogación de la Norma 45.4.a POTA, como a una justificación más completa de las estimaciones que fundamente el crecimiento propuesto.***

- ***El antiguo Sector F se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Incorporado, dado que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente y sus obras de urbanización están parcialmente ejecutadas.***

- ***Se contempla un nuevo equipamiento SGEQ-4 como cumplimiento en previsión de equipamientos de carácter general, teniendo en cuenta la posible previsión de dotaciones supramunicipales en el marco de la directriz 25 POTA.***

- ***El nuevo PGOU de Almensilla no identifica ningún suelo con uso terciario en el que se permita la implantación de una gran superficie comercial. No obstante lo anterior, las Normas Urbanísticas la pormenorizan como una de las distintas tipologías terciarias para dar cobertura a implantaciones de este tipo, tanto en el sector terciario proyectado (SUZs-2) como en los sectores industriales que pueden tener como uso compatible el terciario (SUZs-11 y SUZs-12). En este caso, y en cumplimiento de la directriz 53 POTAUS, los proyectos de implantación de dichas grandes superficies comerciales incorporarán el pertinente estudio de movilidad.***

- ***Se contempla una referencia específica a la normativa del POTAUS en el artículo Art. X.4.3 de las Normas Urbanísticas, referente a las prohibiciones de uso respecto a instalaciones e infraestructuras para el aprovechamiento de las energías renovables.***

- ***Se completa el Capítulo 5 del Título XI referente a la protección y mejora del paisaje.***

En aras a una mejor colaboración y coordinación con los municipios en la tramitación del planeamiento general, el informe de incidencia territorial incluye contenidos adicionales en materia urbanística. Se exponen a continuación los principales aspectos considerados y su incidencia en el documento.

- ***Se incorporan a los planos de información, los planos "a1. Ordenación Estructural del Término Municipal" y "a2. Ordenación Estructural del núcleo y Sector F" de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA aprobada en el año 2009.***

- ***Se incorpora un plano único de la ordenación completa del núcleo urbano para valorar la homogeneidad de las distintas zonas de ordenanza.***

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 175/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 176/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

- ***Se aclara en la memoria descriptiva que los usos globales residencial, industrial y terciario se contemplan en los terrenos con desarrollo urbanístico, y el uso global agropecuario en los terrenos rústicos.***

- ***Se añade un nuevo plano OE-08 "Zonas de suelo urbano", determinando para cada una de las establecidas el uso, la edificabilidad global y la horquilla de densidad que le corresponde.***

- ***Se aclara, según información facilitada por el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla, que las obras de urbanización de los sectores del planeamiento general vigente "D" y "SR-3" fueron recepcionadas con fecha 6 de febrero de 2012 y 27 de noviembre de 2009 respectivamente, a los efectos de la consideración de estos terrenos como urbanos consolidados.***

- ***Se modifica la clasificación del suelo de los terrenos del SUNC-1, pasándolo a Suelo Urbanizable Sectorizado e incorporándolo a nivel de gestión al Área de Reparto 1.***

- ***El antiguo sector F, de origen irregular pero incorporado a las Normas Subsidiarias anteriores como suelo urbanizable, conserva dicha clasificación en la categoría de ordenado, por tener el Plan Parcial aprobado y la urbanización parcialmente ejecutada. Se elimina el calificativo de "transitorio" de su identificación y se considera con "planeamiento incorporado".***

- ***Se dota de mayor continuidad espacial al Área de Reparto 2 correspondiente a los sectores que desarrollan el Área de Oportunidad residencial del POTAUS, en coherencia con las determinaciones del planeamiento territorial subregional.***

5.2. CARRETERAS DEL ESTADO

Con fecha 17 de marzo de 2021, la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental emite informe, indicando que se han de resolver las siguientes cuestiones:

- El Estudio de Movilidad y Tráfico debe completar y/o subsanar determinadas cuestiones relativas a los datos de partida, año horizonte y estudio de glorietas. ***El documento de PGOU que se presenta para la Aprobación Provisional contiene el Estudio de Movilidad con las correcciones requeridas.***

- Las redes de suministro proyectadas han de subsanarse de acuerdo con la realidad física de las infraestructuras tras la ejecución del tramo de la autovía SE-40 en servicio. ***Los planos "08.Abastecimiento de aguas", "09.Saneamiento" y "10.Red eléctrica" contemplan los ajustes requeridos conforme a la documentación final de la obra de la autovía. Las ampliaciones futuras se diseñan optimizando los desvíos e infraestructuras llevados a cabo en ella.***

- La zona de dominio público se debe excluir de los ámbitos urbanísticos por encontrarse permanentemente afecta a la explotación de la carretera y la delimitación de los sectores no puede incluir suelos de dominio público ni afectar a la funcionalidad de los pasos superiores existentes. ***Se ajustan levemente los perímetros de los sectores en suelo urbanizable o ámbitos en suelo urbanizable no sectorizado, tanto al sur como al norte del nudo de la SE-40, evitando en todo caso la zona de dominio público (8 metros desde la arista exterior de la explanación). La delimitación de los sectores, especialmente el SUZs-8 y SUZs-12 no afecta a la funcionalidad de los pasos superiores a la SE-40 adyacentes. Para ello, se contemplan en el trazado del nuevo viario conexiones directas de estos pasos con los nuevos viales proyectados que permitan compatibilizar la malla urbana con la red de caminos públicos. Todo ello sin perjuicio de los derechos de los organismos públicos en los desarrollos urbanísticos en los que puedan participar por quedar afectados terrenos de su titularidad, cuestión en la que se incide en las correspondientes fichas urbanísticas de los sectores.***

- Se recuerda que, en todo caso, se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y de los Reales Decretos que la desarrollan y, en especial, su artículo 20. ***El apartado 5 del artículo XI.3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan recoge referencias específicas a esta legislación de obligado cumplimiento.***

5.3. CARRETERAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

El informe del Servicio de Carreteras de la Dirección General de Infraestructuras sobre el PGOU de Almensilla se redacta el 3 de marzo de 2020. En éste se recogen las siguientes observaciones a considerar en el documento de Aprobación Provisional:

- Se incluirá en las Normas Urbanísticas un apartado referente a la realización de estudio acústico y medidas correctoras con carácter previo a la ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por el tráfico de las carreteras. ***Se incorporan las determinaciones referidas en el apartado 6 del artículo XI.3.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU.***

- Consideraciones respecto a las rotondas planteadas:
  - A-8052 pk 2+000. Sin incidencia.
  - A-8052 pk 2+100. Nueva. Se plantea su unión y reordenación con la rotonda anterior. ***Dada la ubicación de la primera rotonda en el límite del término municipal, y de manera consensuada con los técnicos responsables del Servicio de Carreteras, se plantea separar esta rotonda de la anterior hasta un punto intermedio entre esta y la siguiente.***
  - A-8052 pk 3+300. Nueva. Sin incidencia.
  - A-8052 pk 4+300. Nueva. Sin incidencia.
  - A-8052 pk 4+800. Ampliación de existente. Sin incidencia.
  - A-8052 pk 5+500. Existente. Sin incidencia.
  - A-8052 pk 5+900. Existente. Sin incidencia.
  - A-8052 pk 6+380. Ampliación de existente. Sin incidencia.
  - A-8052 pk 6+675. Nueva. Se considera demasiado cercana a la existente, planteándose su eliminación. ***Dada la relevancia de esta rotonda en la estructura general mallada de los nuevos crecimientos urbanos, y de manera consensuada con los técnicos responsables del Servicio de Carreteras, se plantea conservar esta rotonda y eliminar la siguiente.***
  - A-8052 pk 6+800. Nueva. Sin incidencia. ***Se plantea su eliminación en lugar de la planteada en el apartado anterior.***

- En los sectores industriales al sur del casco urbano deberán disponerse vías de servicio paralelas a la carretera en las que se ubiquen los servicios, aparcamientos, acerados, vías ciclistas, etc… ***Se traslada esta determinación a los objetivos y condiciones de desarrollo incluidas en las fichas urbanísticas de los sectores SUZs-11 y SUZs-12.***

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 176/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
177/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

- Por último, el Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, modifica la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, modificando la línea de no edificación de las carreteras convencionales de 50 a 25 metros. Estas dimensiones se trasladan al plano OC-02 para la definición gráfica de este límite en los nuevos sectores urbanizables, manteniendo las distancias ya consolidadas en aquellos que son continuación de fachadas urbanas existentes.

5.4. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

El pronunciamiento de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir respecto al documento de Aprobación Inicial del PGOU de Almensilla se ha llevado a cabo en sendos informes emitidos el 24 de marzo de 2021 y el 27 de septiembre de 2021. La consideración de sus observaciones, tanto en el documento para Aprobación Provisional como en el Estudio de Inundabilidad que lo acompaña, se ha realizado tras reuniones de trabajo específicas en las que se han consensuado los criterios necesarios para las correcciones oportunas. Cabe indicar que, al eliminarse del documento para Aprobación Provisional determinados ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado (SUZns-1, SUZns-2, SUZns-3 y SUZns-5), no tendrán incidencia en el mismo las observaciones relativas a estos terrenos. Se enumeran a continuación los distintos aspectos a tener en cuenta en la nueva documentación y el modo en que se atienden las citadas consideraciones:

- El informe se manifiesta favorable en lo referente a la disponibilidad de los recursos hídricos.

- En lo referente a la afección al dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía y evaluación de los riesgos de inundación recoge la necesidad de incluir en los estudios determinados cauces públicos además de los dos principales estudiados (Cañada Fría y Riopudio). ***El documento para Aprobación Provisional, así como el Estudio de Inundabilidad que lo acompaña, incluyen las láminas y protecciones correspondientes a aquellos cauces secundarios que inciden en los crecimientos urbanísticos propuestos. En este sentido se estudian los cauces cuyos tramos están identificados como 11621579 (al norte del casco urbano), 11621567 y 11628577 (al sur).***

- En las fichas urbanísticas de los ámbitos o sectores afectados por cauces públicos (SUZns-1 -antiguo SUZns-4-, SUZo-1, SUZs-3, SUZs-4, SUZs-5, SUZs-6 y SUZs-11), el informe plantea la inclusión de párrafos concretos con referencias explícitas al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y a las actuaciones, proyectos o construcciones que se puedan plantear en las distintas zonas de protección. ***Dado que las fichas urbanísticas son un instrumento muy sintético de los objetivos y criterios de ordenación así como de las determinaciones vinculantes, en ellas se incluye únicamente una referencia explícita al artículo XI.2.1 de las Normas Urbanísticas donde se recogen literalmente los párrafos solicitados.***

- Se pone en cuestión el número de pasos sobre el cauce existente proyectados en el sector SUZo-1, ***para lo que se prevé una solución que no suponga la consideración del cauce como un embovedado (p.e. plataformas con suelo tipo tramex que no impida un hipotético desborde del agua. Esta solución se obliga en la ficha urbanística del sector.***

- ***Se rehace el estudio de inundabilidad sobre el arroyo Cañada Fría a fin de incorporar las observaciones del informe tanto a su contenido como a las medidas correctoras contempladas para evitar la inundación en el casco urbano. El nuevo documento estudia los cauces adicionales referidos y plantea las medidas correctoras según los criterios derivados tanto del informe como de las reuniones con los responsables de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir tenidas a tal efecto.***

5.5. HIDROCARBUROS

Con fecha 22 de enero de 2020 se emite informe por parte de la Subdirección General de Hidrocarburos del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, con motivo del Gasoducto Huelva-Sevilla y su desdoblamiento, propiedad de ENAGAS TRANSPORTE SAU, que discurre por el término municipal.

La ficha urbanística del sector SUZs-11 establece que el Plan Parcial de Ordenación del mismo calificará adecuadamente los terrenos necesarios para la protección de las instalaciones de transporte y distribución de gas que discurren por el sector, conforme a la legislación vigente.

5.6. SECTOR ELÉCTRICO

El informe de la Subdirección General de Energía Eléctrica se emite con fecha 14 de enero de 2020, y conlleva las siguientes consideraciones tenidas en cuenta en las Normas Urbanísticas del Plan:

- ***Se aclara en los apartados 5 y 6 del artículo IV.8.11 de las NNUU, que los costes de las obras de soterramiento de infraestructuras eléctricas corresponderán al promotor de la actuación, y en el apartado 7 que el trazado de las líneas aéreas de la red de transporte responderá a lo establecido en la planificación eléctrica vinculante.***

- ***Se corrigen tanto en NNUU como en memoria las referencias a la Ley 54/1997 sustituida por la Ley 24/2013 y se incorporan a la memoria referencias al Real Decreto 155/2000.***

- ***Se corrige con carácter general el término "suministro" cuando se quiere hacer referencia a las actividades de transporte y distribución de la energía.***

5.7. TELECOMUNICACIONES

Con fecha 13 de febrero de 2020 la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, emite informe al documento de Aprobación Inicial del PGOU de Almensilla, con las siguientes observaciones que han sido tenidas en cuenta en el nuevo documento.

- Respecto a la imposición de obligaciones de ubicación compartida de infraestructuras ***se modifican los artículos IV.8.14, VI.3.6 y XI.4.3. recogiendo referencias expresas al artículo 32 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.***

- En lo referente a las limitaciones para efectuar despliegues aéreos, particularmente en suelo urbano, ***se modifican los artículos IV.8.14 y XI.8.12 de las NNUU, así como el 2.5.4 del Estudio Ambiental Estratégico, incidiendo en que el soterramiento de las infraestructuras será recomendable siempre que sea económicamente viable.***

- ***Se actualiza el régimen de obtención de licencias urbanísticas y los artículos II.3.3, II.3.9 y XI.4.3 de las NNUU, adaptándolos a lo establecido en la nueva ley del suelo de Andalucía (LISTA) con las excepciones contenidas tanto en ésta como en la legislación sectorial vigente.***

- La normativa urbanística no puede predefinir la localización de las instalaciones de telecomunicaciones, por lo que ***se modifica el artículo IV.8.14, matizando que su ubicación depende de las características intrínsecas, el servicio que prestan y las condiciones del entorno, pudiéndose únicamente establecer criterios preferenciales.***

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 177/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
178/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

- Respecto al contenido de los proyectos de urbanización, ***el artículo II.3.7 corregido especifica que el contenido de los proyectos se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial aplicable a las infraestructuras que contenga.***

5.8. INTEGRACIÓN SOCIAL DE LOS DISCAPACITADOS (ESTATAL)

Con fecha 7 de enero de 2020 la Subdirección General de Coordinación y Ordenación del Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social, responde al requerimiento municipal informando que no se emiten observaciones al documento de Plan General.

5.9. MEMORIA HISTÓRICA

El Servicio del Comisionado para la Concordia de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico informa en su escrito de 5 de marzo de 2020 que en el municipio de Almensilla no hay ningún lugar que se encuentre inscrito en el Inventario de Lugares de Memoria Democrática de Andalucía, ni se ha incoado procedimiento para llevar a cabo ninguna inscripción en ese sentido.

5.10. CULTURA

Con fecha 7 de Julio de 2020, el Servicio de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico emite informe concluyendo que el documento no produce afección a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni al Inventario de Bienes Reconocidos.

5.11. SALUD PÚBLICA

El Servicio de Salud Ambiental de la Consejería de Salud y Familias emite con fecha 25 de marzo de 2021 informe de Evaluación de Impacto en Salud respecto al documento de aprobación inicial del PGOU de Almensilla. El mismo concluye que el nuevo PGOU va a generar impactos significativos en la salud, especialmente positivos, considerando que han sido identificados y optimizados de forma correcta, por lo que se cumple lo previsto en la normativa de evaluación de impacto en salud. Así mismo, no identifica ningún ámbito cuyo instrumento de desarrollo haya de ser sometido en el futuro a evaluación de impacto en salud.

5.12. AGUAS

El 14 de abril de 2020 se emite informe en materia de aguas por parte del Servicio de Infraestructuras de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Se resumen a continuación las modificaciones en el documento del PGOU motivadas por dicho informe.

- ***Se incide en el artículo VI.2.6 en que la urbanización de los espacios libres fomentará la utilización de superficies permeables frente a soluciones impermeables, recomendando además superficies mínimas permeables para cada tipología de espacio.***
- ***El Estudio de Inundabilidad incorpora gráficamente la delimitación de las zonas de policía de los arroyos.***
- ***En lo referente a la delimitación del DPHy las zonas de servidumbre, se corrigen adecuándolas a los datos oficiales, donde existen, a los cálculos del Estudio de Inundabilidad aportado en las zonas de desarrollo urbanístico sin datos oficiales y a una estimación en el resto. Esto conlleva el ajuste leve de todos los sectores y sistemas cuyo límite era la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico grafiado.***
- ***Las zonas inundables se grafían teniendo en cuenta las medidas correctoras planteadas, si bien el desarrollo de los sectores en los que las medidas cambian dichas zonas, quedará condicionado a la ejecución de las misma, según se incluye en sus fichas urbanísticas.***
- ***Se indica en el artículo XI.2.1.4 de las normas urbanísticas que las construcciones que en un futuro sustituyan a las existentes y afecten a la zona de servidumbre deberán retranquearse. Así mismo, se recogen las condiciones de cálculo y diseño de los pasos sobre cauces.***
- ***El artículo VI.3.3 incorpora la obligación de ejecución de redes separativas en los nuevos crecimientos.***

5.13. RESIDUOS

Con fecha 3 de junio de 2021, el departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, emite informe al documento de Aprobación Inicial del PGOU de Almensilla.

El nuevo documento corrige el artículo XI.6.8 NNUU en su apartado referente a la gestión de residuos, así como la referencia en el documento de Valoración de Impacto en la Salud a una normativa no vigente.

Se incorpora el resto de las medidas correctoras propuestas a las NNUU del PGOU.

5.14. DEPORTE

El servicio de Instalaciones deportivas, proyectos y obras de la Consejería de Educación y Deporte emite con fecha 18 de febrero de 2020 informe al documento de aprobación inicial del PGOU.

Se corrige la referencia en la memoria a al Plan Director de Instalaciones Deportivas no vigente, y se sustituye por el Plan Director de Instalaciones y Equipamientos Deportivos de Andalucía.

5.15. EDUCACIÓN

Con fecha 14 de abril de 2021, Delegación Territorial de Educación de Sevilla emite informe al documento de Aprobación Inicial del PGOU de Almensilla. Se realizan las siguientes observaciones:

- ***La calificación como Sistema General de equipamiento educativo del área entre la calle Amacenaras y la Av. de la Solidaridad se recoge en los planos de ordenación completa, concretamente en el OC-1 hojas C-1 y C-2. El plano I.11 se encuadra dentro de los estudios previos a la redacción del Plan, por lo que no tienen carácter de ordenación. No obstante, se corrige en los planos de ordenación la citada parcela para que aparezca como Sistema General especialmente en el OE-02 y OE-05, dada la reciente ejecución de la infraestructura.***

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 178/248

- ***En similares términos, se aclara que el plano I.11 correspondiente al grupo de Información, no determina las alturas máximas autorizables en las parcelas, sino las existentes en el momento del estudio. El artículo IV.6.3 NNUU recoge explícitamente que la altura de la edificación para edificios de Equipamiento Comunitario (Educativo, Deportivo o SIPS) podrá ser con carácter general de 3 plantas cuando la edificación sea exenta.***

5.16. COMERCIO

El 6 de abril de 2020, la Dirección General de Comercio de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad emite informe favorable condicionado al documento aprobado inicialmente del PGOU. Si bien el Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica de Andalucía, modifica el Texto Refundido de la Ley de Comercio de Andalucía, eliminando la regulación de informe para los planeamientos que contuvieran o permitieran grandes superficies minoristas, se tienen en cuenta en el nuevo texto las siguientes observaciones del informe emitido.

- ***Se excluye de la definición del uso pormenorizado de comercio contenida en el artículo IV.4.1 NNUU a las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.***

- ***Se excluyen los bares y restaurantes de la definición del concepto de superficie de exposición y venta contenida en el artículo IV.4.2 NNUU.***

5.17. VIVIENDA

Con fecha 16 de junio de 2020, el Servicio de Vivienda de la DT de Sevilla de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio emite informe al documento de aprobación inicial del PGOU de Almensilla. ***El nuevo documento corrige el artículo II.2.3 NNUU referenciando los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas a los hitos de aprobación definitiva del PGOU y obtención de la Calificación Provisional de las mismas.***

5.18. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

El Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emite informe con fecha 3 de julio de 2020 en el que indica que el PGOU de Almensilla a efectos urbanísticos no presenta afección a espacios naturales protegidos.

5.19. MOVILIDAD

La Dirección General de Movilidad de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio emite informe al documento de aprobación inicial del PGOU de Almensilla con fecha 21 de marzo de 2022. Se realizan los siguientes ajustes en el nuevo documento:

- ***Previsión de las vías ciclistas metropolitanas de transporte en las carreteras A-8052 y A-8054 (identificadas como SE-24 y SE-34), de acuerdo con el Plan Andaluz de la Bicicleta.***

- ***La reserva de suelo viable para posibilitar la dotación del intercambiador de transportes previstos en el PTMAS se corresponde con el Sistema General de Equipamiento SGEQ-3, previsto en el sector urbanizable SUZs-12.***

- ***En las fichas urbanísticas de los sectores afectados se recoge la necesidad de reserva los espacios necesarios para los viales y aparcamientos de bicicletas y paradas de transporte público colectivo propuestos en el PTMAS, PAB y EMT. El artículo VI.2.4 NNUU contempla esta circunstancia para los suelos urbanos.***

- ***La descripción en la memoria del sistema general de equipamiento destinado a intercambiador de transporte metropolitano recoge la inclusión de aparcamientos disuasorios.***

5.20. AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO

Los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Coria del Río emiten informe con fecha 14 de enero de 2020 en el que indican no se observa afección alguna a su término municipal.

5.21. CARRETERAS DIPUTACIÓN DE SEVILLA

Con fecha 8 de abril de 2022 el Servicio de Carreteras y Movilidad de la Diputación de Sevilla informa que no existen carreteras de titularidad provincial en el término municipal de Almensilla.

5.22. RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA

Con fecha 30 de marzo de 2020 el Departamento de Mantenimiento de Líneas de Red Eléctrica de España informa sobre las líneas de transporte que discurren por el municipio y recuerda las limitaciones que las mismas conllevan a la construcción de edificaciones e instalaciones.

5.23. EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES

Con fecha 3 de septiembre de 2020, la empresa distribuidora E-Distribución Redes Digitales SLU emiten informe sectorial de infraestructuras eléctricas para la tramitación del PGOU, determinando su estudio técnico que ha de ampliarse la Subestación existente ALJARAFE, realizar una nueva Subestación en Almensilla, y ejecutar una línea de Alta Tensión que las interconecte.

Tras reunión entre los servicios técnicos municipales, los redactores del PGOU y los responsables técnicos de la compañía, E-Distribución emite nuevo informe con fecha 24 de Mayo de 2022, en el que pormenoriza dichas infraestructuras, y valora los costes de la ampliación de la subestación existente. Se contempla el contenido de los informes en los siguientes términos:

- ***Relocalización en la documentación gráfica de la nueva Subestación Almensilla, al norte del sector SUZs-11. Esta nueva implantación permite una posición más centrada respecto a los futuros puntos de demanda, y lo vincula al sector que muy probablemente exija la efectiva ejecución de la Subestación por suponer casi el 80% de la demanda eléctrica total del PGOU.***

- ***Incorporación de la valoración de las infraestructuras de ampliación de la Subestación Aljarafe al estudio económico del Plan, y traslado del mismo a los distintos sectores en función de su porcentaje de participación en los costes de Sistemas Generales.***

5.24. ALJARAFESA

Tras reuniones entre los servicios técnicos municipales, los redactores del PGOU y los representantes municipales, la Empresa Mancomunada del Aljarafe "Aljarafesa" emite informe con fecha 29 de junio de 2022 al documento de aprobación inicial del Plan.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 179/248
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 179/248

En el mismo pone de manifiesta los siguientes extremos:

- Que, en lo referente a la *disponibilidad de recursos hídricos*, el incremento de demanda asociado al nuevo Plan puede ser asumido dentro del sistema de distribución en alta "Aljarafe y su entorno".

- Que, respecto a la capacidad de depuración, la EDAR Guadalquivir dispone, con su ampliación, de capacidad suficiente para soportar el incremento de carga contaminante asociado a los mencionados desarrollos sin producir aumento de los límites de emisión al cauce receptor.

- Que, en cuanto a las infraestructuras generales locales de abastecimiento de agua potable se precisan las siguientes actuaciones:

    - Previsión de un depósito para conseguir una capacidad de regulación adicional de 20.000 m^3, en la cota 100 y nueva conducción de 500 mm desde el nuevo depósito hasta el nuevo cinturón de circunvalación exterior. **La documentación gráfica y escrita contempla y valora la ejecución de dicho depósito en Bollullos de la Mitación, asignando los costes proporcionalmente a todos los sectores, pero vinculando su necesidad y ejecución al desarrollo del sector SUZs-11 del Área de Oportunidad Empresarial, por generar casi el 80% de la demanda del Plan General.**

    - Reconsideración de los diámetros estimados en el documento para las conducciones principales de los cinturones de abastecimiento**, corrigiéndose los mismos en la documentación gráfica**.

- Que, en lo referente a las infraestructuras generales locales de saneamiento son necesarias las siguientes infraestructuras:

    - Redes separativas, siempre que sea técnicamente posible. **El documento para aprobación provisional duplica la mayoría de los colectores inicialmente previstos para separar la recogida de aguas pluviales y residuales.**

    - Ejecución de un tanque de tormentas para el uso industrial. **Se proyecta su ejecución en el extremo suroeste del sector SUZs-11 y vinculado a la ejecución de éste.**

    - Se deberán estudiar las necesidades de ampliación de la EBAR y conducción de impulsión existentes para analizar la suficiencia de la infraestructura existente. **En este sentido cabe indicar que, en la propuesta para aprobación provisional no se plantean nuevos vertidos cuyo destino sea la Estación de Bombeo de Aguas Residuales existentes, por lo que no se varían las condiciones actuales. No obstante, el desarrollo del sector SUZs-12 habrá de integrar dicha estación y su conducción de impulsión en el proyecto de urbanización que se tramite, estudiando con la compañía suministradora los términos de las posibles modificaciones que se realicen sobre ellas. Este condicionante se incorpora en la ficha urbanística de desarrollo del sector.**

    - Estudio de la capacidad del emisario existente mediante su modelización hidráulica. **Dado que la posible insuficiencia del emisario sólo es entendible desde el desarrollo del sector industrial SUZs-11, será este el que realice dicho estudio en el momento oportuno y de acuerdo y con los condicionantes que establezca Aljarafesa. Para ello, se incorpora esta exigencia a la ficha urbanística de desarrollo del sector.**

    - Previsión de sistemas de drenaje sostenible en las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos, **cuestión que se recoge en el articulado de las Normas Urbanísticas, mediante la adecuación de los artículos VI.2.5 y VI.2.6.**

- Inclusión de una programación relativa a la ejecución de las infraestructuras hidráulicas. **El Plan, que contempla y valora las infraestructuras hidráulicas generales a ejecutar, incluye en su memoria descriptiva y justificativa la planificación de las mismas en relación con la programación general de ejecución de sectores del PGOU.**

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
180/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 180/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 181/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

ANEXO 1-RESUMEN. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

El presente anexo, siguiendo modelos de fichas, aporta un resumen que contiene la cuantificación de las determinaciones que, a estos efectos, se consideran básicas del Plan General.

1. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y USOS GLOBALES

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m^2s)	PORCENTAJE (1)	PORCENTAJE (2)
SUELO URBANO			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.338.023	19,28%	9,36%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0	0,00%	0,00%
TOTAL SUELO URBANO	**1.338.023**	**19,28%**	**9,36%**
SUELO URBANIZABLE			
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	3.625.619	52,24%	25,36%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	115.041	1,66%	0,80%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAM. INCORPORADO	1.178.890	16,99%	8,25%
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	682.128	9,83%	4,77%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	**5.601.679**	**80,72%**	**39,18%**
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	**6.939.702**	**100,00%**	**48,54%**
SUELO NO URBANIZABLE			
SNU ESPECIAL PROTECCIÓN - LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	898.977		6,29%
SUB-CATEGORÍA *Vías Pecuarias*	*323.626*		*2,26%*
SUB-CATEGORÍA *Ronda Metropolitana SE-40*	*483.081*		*3,38%*
SUB-CATEGORÍA *Cauces públicos*	*92.270*		*0,65%*
SNU ESPECIAL PROTECCIÓN - PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	6.458.803		45,17%
SUB-CATEGORÍA *Espacios Agrarios de Interés*	*6.458.803*		*45,17%*
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	**7.357.780**		**51,46%**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	**14.297.482**		**100,00%**

(1) PORCENTAJE REFERIDO AL TOTAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

(2) PORCENTAJE REFERIDO AL TOTAL DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

USOS GLOBALES	SUPERFICIE (m^2s)	PORCENTAJE (1)
RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL "DENSIDAD BAJA"	1.318.085	21,06%
RESIDENCIAL "DENSIDAD MEDIA"	1.868.948	29,87%
TOTAL RESIDENCIAL	**3.187.032**	50,93%
INDUSTRIAL		
TOTAL INDUSTRIAL	**2.978.157**	47,59%
TERCIARIO		
TOTAL TERCIARIO	**92.385**	1,48%
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (INC. SSGG)	**6.257.574**	**100,00%**

(1) PORCENTAJE REFERIDO AL TOTAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (excluido el No Sectorizado)

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 181/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Firmado
Página 182/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02

2. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

2.1 LOS SISTEMAS GENERALES

2.1.1 Sistemas Generales Viarios (SGV)

SISTEMA GENERAL VIARIO	SUPERFICIE (m²s)
SGV-1	**10.332,00**
SGV-2	**2.558,59**
SGV-3	**6.084,85**
SGV-4	**9.774,63**
SGV-5	**3.947,08**
SGV-6	**5.659,47**
SGV-7	**15.535,27**
SGV-8	**3.512,46**
SGV-9	**7.135,16**
SGV-10	**10.789,11**
SGV-11	**15.783,08**
SGV-12	**6.834,43**
SGV-13	**11.713,30**
SGV-14	**31.295,37**
SGV-15	**74.629,99**
SGV-16	**4.357,87**
TOTAL	**219.942,66**

2.1.2 Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL)

a. En suelo urbano consolidado y no consolidado

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
PARQUE MUNICIPAL C/ CALVARIO	**4.487**
PARQUE "SAGRADO CORAZÓN"	**10.345**
SGEL JUNTO AL CAMPO DE FÚTBOL	**13.802**
SGEL JUNTO AL CEMENTERIO	**11.110**
TOTAL	**39.744**

b. En suelo urbanizable

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
SGEL-1	**6.172,90**
SGEL-2	**2.877,37**
SGEL-3	**10.411,03**
SGEL-4	**2.268,07**
SGEL-5	**495,87**
SGEL-6	**1.068,45**
SGEL-7	**1.285,40**
SGEL-8	**3.934,35**
SGEL-9	**196.586,15**
TOTAL	**225.099,59**

c. En suelo no urbanizable

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
PARQUE METROPOLITANO RIOPUDIO	**79.320**
TOTAL	**79.320**

2.1.3 Sistemas Generales de Equipamientos (SGEQ)

a. En suelo urbano consolidado

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m²s)
COLEGIO PÚBLICO NTRA. SRA. DE LA ANTIGUA	**11.987**
COLEGIO PÚBLICO EL OLIVO	**5.353**
AYUNTAMIENTO	**170**
POLICÍA	**29**
ALMACÉN MUNICIPAL	**149**
CEMENTERIO	**3.400**
BIBLIOTECA	**655**
EDIFICIO MULTIUSOS (CULTURAL)	**570**
AFANAS	**140**
CÁMARA AGRARIA	**86**
CONSULTORIO	**904**
IGLESIA SAN ANTONIO	**358**
HERMANDADES	**301**
POLIDEPORTIVO	**5.282**
CAMPO DE FUTBOL	**9.650**
P.P. EL PRADO	**9.192**
	48.226

b. En suelo urbanizable

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m²s)
SGEQ-1	**1.351,91**
SGEQ-2	**14.097,51**
SGEQ-3	**12.401,11**
SGEQ-4	**37.303,72**
	65.154,25

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 182/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Página 183/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2.2 LOS SISTEMAS LOCALES

2.1.1 Sistemas Locales de Espacios Libres

a. En suelo urbano consolidado

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
ESPACIOS LIBRES EN P.P. EL PRADO	**3.236**
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SECTOR A	**28.889**
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SECTOR B	**24.979**
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SECTOR C	**6.793**
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SECTOR D	**1.578**
ESPACIOS LIBRES EN UA-2	**1.016**
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SR-1	**11.112**
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SR-3	**10.545**
ESPACIO LIBRE LINEAL EN CALLE CALVARIO	**5.428**
PLAZA EN UA-3	**879**
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO	**652**
PLAZA ENTORNO HACIENDA DE QUINTAS	**243**
PLAZA CONCORDIA	**424**
PLAZA CALLE PRADO ESQUINA CALLE NUEVA	**120**
PLAZA EN CALLE NUEVA	**476**
PLAZA CALLE ARBOLEDA	**801**
ESPACIO LIBRE JUNTO A UA-2	**432**
PLAZA EN CALLE GERANIO	**226**
TOTAL	**97.829**

b. En suelo urbanizable

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
SUZo-1	**10.643,66**
SUZs-2	**3.121,75**
SUZs-3	**9.445,46**
SUZs-4	**1.119,80**
SUZs-5	**7.394,79**
SUZs-6	**4.020,23**
SUZs-7	**6.550,05**
SUZs-8	**8.853,90**
SUZs-9	**8.769,25**
SUZs-10	**7.947,50**
SUZs-11	**239.681,24**
SUZs-12	**19.259,46**
SUZo-pi-13	**32.394,00**
TOTAL	**359.200,83**

2.1.2 Sistemas Locales de Equipamientos

a. En suelo urbano consolidado

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
P.P. EL PRADO	**1.694**
EQUIPAMIENTO DOCENTE SECTOR A	**6.010**
EQUIPAMIENTO DOCENTE SECTOR B	**8.820**
CENTRO DE FORMACIÓN	**1.690**
EQUIPAMIENTO SOCIAL SECTOR A	**1.321**
CLUB SOCIAL SECTOR B	**8.788**
GUARDERÍA EN SECTOR A	**959**
COMERCIAL P.P. EL PRADO	**386**
COMERCIAL EN SECTOR A	**408**
COMERCIAL EN SECTOR B	**1.518**
EQUIPAMIENTO EN P.P. EL PRADO	**2.507**
EQUIPAMIENTO EN UA-2	**444**
EQUIPAMIENTO EN UA3	**1.511**
ANTIGUAS VIVIENDAS MAESTROS	**1.091**
DEPORTIVO EN SECTOR A	**2.333**
CONJUTO DE EQUIPAMIENTOS P.P. SR-1	**16.002**
CONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS P.P. SR-3	**7.084**
CONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS SECTOR C	**1.987**
CONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS SECTOR D	**126**
TOTAL	**64.679**

b. En suelo urbanizable

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
SUZo-1	**7.282,00**
SUZs-2	**1.248,70**
SUZs-3	**7.458,00**
SUZs-4	**360,00**
SUZs-5	**5.830,00**
SUZs-6	**1.716,00**
SUZs-7	**2.808,00**
SUZs-8	**1.500,00**
SUZs-9	**1.488,00**
SUZs-10	**5.830,00**
SUZs-11	**95.872,50**
SUZs-12	**7.703,78**
SUZo-pi-13	**27.963,00**
TOTAL	**167.059,88**

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 183/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
184/248

3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

3.1 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

						RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES							
Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Nº max. viviendas	Edificabilidad máxima (m^2c)	Espacios libres (m^2s)	Docente (m^2s)	Deportivo (m^2s)	Comercial + Social m^2c (RES) o m^2s (TER-IND)	Total Equipamientos s/ LOUA	Sistema de actuación	Orden de Prioridad	Observaciones
SUZo-1	Residencial (PL)	106.436,55	115.040,99	331	55.335	10.643,66	3.972,00	1.986,00	1.324,00	16.600,50	Compensación	Primera	Sector E NNSS anteriores
SUZs-2	Terciario	31.217,49	32.730,24	0	15.609	3.121,75			1.248,70	4.370,45	Compensación	Primera	Sector I NNSS anteriores
SUZs-3	Residencial (UAD)	89.091,33	115.157,37	339	52.475	9.445,46	4.068,00	2.034,00	1.356,00	28.861,14	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAUS
SUZs-4	Residencial (UAD)	11.197,99	11.197,99	30	5.039	1.119,80	300,00		60,00	1.511,73	Compensación	Primera	
SUZs-5	Residencial (UAD)	69.749,03	85.391,28	265	41.082	7.394,79	3.180,00	1.590,00	1.060,00	22.595,20	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAUS
SUZs-6	Residencial (UAD)	37.919,52	51.331,08	143	22.335	4.020,23	1.430,00		286,00	12.284,03	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAUS
SUZs-7	Residencial (UAD)	61.781,30	72.570,41	234	36.389	6.550,05	2.340,00		468,00	20.014,05	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAUS
SUZs-8	Residencial (UAI)	88.539,01	95.373,44	125	42.056	8.853,90	1.250,00		250,00	12.616,81	Compensación	Primera	
SUZs-9	Residencial (UAI)	87.692,53	103.475,61	124	41.654	8.769,25	1.240,00		248,00	12.496,19	Compensación	Segunda	
SUZs-10	Residencial (PL)	63.075,36	80.235,43	265	44.153	7.947,50	3.180,00	1.590,00	1.060,00	13.245,83	Compensación	Primera	
SUZs-11	Industrial	2.396.812,40	2.730.154,84	0	1.438.087	239.681,24		47.936,25	47.936,25	479.362,48	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Empresarial E5 del POTAUS
SUZs-12	Industrial	192.591,99	248.001,77	0	115.555	19.259,20		3.851,84	3.851,84	38.518,40	Compensación	Primera	Área de Oportunidad Empresarial E5 del POTAUS
TOTALES		**3.236.104,50**	**3.740.660,45**	**1.856**	**1.909.769**	**326.806,83**	**20.960,00**	**58.988,09**	**59.148,79**	**662.476,79**			

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 184/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 185/248

3.2 ÁMBITOS DE REPARTO O GESTIÓN

a. En suelo urbano no consolidado

No se define ningún área

b. En suelo urbanizable

ÁREA DE REPARTO **AR-1**

Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Total Equipamientos s/ LOUA	Edificabilidad máxima (m²c)	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (Homog.)	Aprovechamiento de Cesión Obligatoria (10% A.M.)	Aprovechamiento Subjetivo	Excesos (+) Defectos (-)
SUZo-1	Residencial (UAD)	106.436,55	115.040,99	16.600,50	55.335	1,3000	61.443,75	6.365,75	57.291,73	-2.213,73
SUZs-2	Terciario	31.217,49	32.730,24	4.370,45	15.609	1,1500	17.950,06	1.811,11	16.300,03	-161,09
SUZs-4	Residencial (UAD)	11.197,99	11.197,99	1.511,73	5.039	1,3000	5.946,13	619,64	5.576,73	-250,23
SUZs-8	Terciario	88.539,01	95.373,44	12.616,81	42.056	1,1500	55.724,24	5.277,45	47.497,07	2.949,72
SUZs-9	Terciario	87.692,53	103.475,61	12.496,19	41.654	1,1500	55.191,49	5.725,78	51.532,04	-2.066,34
SUZs-10	Residencial (PL)	63.075,36	80.235,43	13.245,83	44.153	1,1500	46.139,63	4.439,80	39.958,16	1.741,67
		388.158,93	**438.053,70**	**60.841,50**	**203.845,57**		**242.395,29**	**24.239,53**	**218.155,76**	**0,00**

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1: **0,553346**

ÁREA DE REPARTO **AR-2**

Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Total Equipamientos s/ LOUA	Edificabilidad máxima (m²c)	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (Homog.)	Aprovechamiento de Cesión Obligatoria (10% A.M.)	Aprovechamiento Subjetivo	Excesos (+) Defectos (-)
SUZs-3	Residencial (UAD)	89.091,33	115.157,37	28.861,14	52.475	1,3000	57.092,58	5.880,55	52.924,92	-1.712,89
SUZs-5	Residencial (UAD)	69.749,03	85.391,28	22.595,20	41.082	1,3000	44.697,41	4.360,53	39.244,79	1.092,09
SUZs-6	Residencial (UAD)	37.919,52	51.331,08	12.284,03	22.335	1,3000	24.300,04	2.621,24	23.591,14	-1.912,33
SUZs-7	Residencial (UAD)	61.781,30	72.570,41	20.014,05	36.389	1,3000	39.591,43	3.705,83	33.352,47	2.533,13
		258.541,18	**324.450,14**	**83.754,42**	**152.280,76**		**165.681,46**	**16.568,15**	**149.113,32**	**0,00**

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-2: **0,510653**

ÁREA DE REPARTO **AR-3**

Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Total Equipamientos s/ LOUA	Edificabilidad máxima (m²c)	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (Homog.)	Aprovechamiento de Cesión Obligatoria (10% A.M.)	Aprovechamiento Subjetivo	Excesos (+) Defectos (-)
SUZs-11	Industrial	2.396.812,40	2.730.154,84	790.948,09	1.438.087	1,0000	1.438.087,44	142.426,52	1.281.838,72	13.822,19
SUZs-12	Industrial	192.591,99	248.001,77	63.555,36	115.555	1,0000	115.555,19	12.937,74	116.439,65	-13.822,19
TOTALES		**2.589.404,39**	**2.978.156,61**	**854.503,45**	**1.553.642,63**		**1.553.642,63**	**155.364,26**	**1.398.278,37**	**0,00**

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-3: **0,521679**

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 185/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 186/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

ANEXO 2-ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUZo-1

La creación de un nuevo suelo urbanizable ordenado requiere la inclusión de la documentación y determinaciones necesarias para poder ejecutar el sector sin necesidad de elaborar planeamiento de desarrollo alguno. El Plan General, de esta forma, establece la ordenación pormenorizada, equivalente al contenido de un Plan Parcial de Ordenación, legitimando directamente la actividad de ejecución, teniendo el alcance suficiente para que los terrenos sólo requieran de los proyectos de reparcelación y urbanización para su efectiva ejecución. Se incluye en el presente anexo la memoria justificativa y de ordenación, incorporándose los planos pertinentes a la documentación gráfica del Plan.

Infografía-Imagen final general (no vinculante)

1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS

La ordenación del sector en suelo urbanizable ordenado SUZo-1 viene condicionada por el enclave urbano, urbanístico y normativo, que directamente le afectan. Las decisiones proyectuales de diseño se han realizado conforme a una serie de criterios y objetivos, que cuentan con esa realidad, y se adaptan en gran medida a los condicionantes recogidos en el documento de Plan General de Ordenación Urbanística del que forma parte.

Distinguiremos entre objetivos *generales, particulares* y *normativos*.

a) Objetivos Generales

• El ámbito del SUZo-1 actualiza e integra en los objetivos generales del nuevo PGOU al único suelo urbanizable residencial no desarrollado del planeamiento general anterior (Sector E), y que constituye el mayor vacío urbano del núcleo principal de Almensilla.

• Dado su enclave estratégico, el diseño urbanístico habrá de contemplar esta circunstancia desde la perspectiva de la creación de un nuevo espacio de centralidad en el casco histórico, reconociendo los valores preexistentes de su entorno, e incorporando nuevos elementos vertebradores de la vida urbana municipal.

• Establecimiento de un soporte físico adecuado para la implantación de usos residenciales diversos tanto en su intensidad y tipología como en su régimen de utilización.

• El sector queda aparentemente fracturado en dos por el discurrir de manera central del arroyo Cañada Fría. No obstante, se fija como objetivo general prioritario la integración del arroyo en el diseño urbanístico considerando tanto su estado actual mayoritariamente entubado, como el régimen urbanístico legal de aplicación al cauce y sus zonas de servidumbre, que el PGOU clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

• La ordenación detallada asumirá el diseño y ejecución de los Sistemas Generales incluidos en el sector según las determinaciones del PGOU. En este sentido, se integra en el sector el Sistema General Viario SGV-1 que contempla el desdoblamiento de la carretera A-8052 a su paso por el núcleo urbano de Almensilla, así como el Sistema General de Equipamientos SGEQ-1 y de Espacios Libres SGEL-8, ambos destinados a la creación de una gran espacio público de nueva centralidad en Almensilla que, además, albergue el futuro edificio principal del Ayuntamiento, acorde a las necesidades de los crecimientos previstos.

b) Objetivos Particulares

• Integración de la red viaria. Se plantea la relación con el entorno inmediato según las particularidades de cada uno de los ámbitos adyacentes, al objeto de compatibilizar las necesidades internas del sector con las distintas realidades de su entorno. En este sentido, nos encontramos con una carretera a desdoblar en la zona sur en la que se desaconseja la conexión directa; una travesía en el lindero Este que habrá de tratarse como elemento principal de acceso al interior del sector; el viario actualmente sobrecargado que constituye la calle Calvario al norte del sector y, por último, la barriada existente al Oeste cuyos viarios tienen rango secundario pero que, necesariamente, habrán de integrarse con los del nuevo sector a fin de obtener la necesaria permeabilidad y condiciones óptimas de movilidad en la zona.

• Incorporación del tramo de carril-bici general definido en el SGV-1 de la carretera A-8052, previendo su conexión a través del sector con la gran plaza pública de nueva creación (SGEL-8).

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 186/248

• Localización de los equipamientos de cesión obligatoria, en espacios céntricos y accesibles del sector y, en la medida de lo posible, vinculados con espacios libres locales de los que se puedan "apropiar" en términos de uso cotidiano.

• Diseño de los espacios libres locales como una sucesión de zonas verdes en el contexto general de eje verde norte-sur que recorre casi todo el término municipal en el PGOU, aprovechando la potencialidad de los valores medioambientales del arroyo Cañada Fría como elemento vertebrador del municipio. Se establece como objetivo, igualmente, la continuidad funcional del parque lineal de la calle Azahar con los nuevos espacios libres del sector.

• Potenciación de los valores histórico-artísticos de la Hacienda de San Antonio, haciéndola partícipe del nuevo espacio de centralidad de Almensilla, que "presidirá" junto al nuevo Ayuntamiento.

• Configuración de una nueva fachada del núcleo principal de Almensilla hacia el sur, que dispondrá como elementos compositivos un gran parque público en primera línea; la formalización a continuación de una fachada discontinua de edificaciones residenciales de hasta cuatro plantas de altura, y la horadación de la misma a la altura del cauce existente, que permita la visualización en segundo plano de los edificios principales de la Hacienda de San Antonio y del nuevo Ayuntamiento.

• Establecimiento de una transición en cuanto a usos e intensidades entre la edificación en altura proyectada, y las manzanas residenciales tradicionales del entorno del sector.

c) Objetivos Normativos

• Cumplimiento de la normativa de rango superior. En este caso, y dado que el presente documento forma parte del nuevo PGOU de Almensilla, sólo será necesaria la coherencia entre las determinaciones de este documento de Ordenación Detallada, con el resto del contenido del Plan General.

• Estándares de cesiones. El contenido del presente documento, en lo que refiere a las condiciones de diseño y a determinaciones urbanísticas, habrá de ajustarse en general a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), cuyas reglas de ordenación se aplican en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y partirá de lo dispuesto en ella en cuanto a los estándares mínimos de equipamientos a contemplan en el desarrollo de los nuevos suelos urbanizables residenciales.

1.2 DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS

Pese a determinados condicionantes externos, así como a las determinaciones fijadas por el PGOU, son múltiples las alternativas de diseño posibles para el desarrollo urbanístico del sector. Se describe a continuación la Alternativa 1 inicialmente planteada, y la Alternativa Planificada, finalmente propuesta.

Alternativa 1

En una primera alternativa, se recogían criterios básicos en el esquema de la propuesta, con las siguientes premisas de partida:

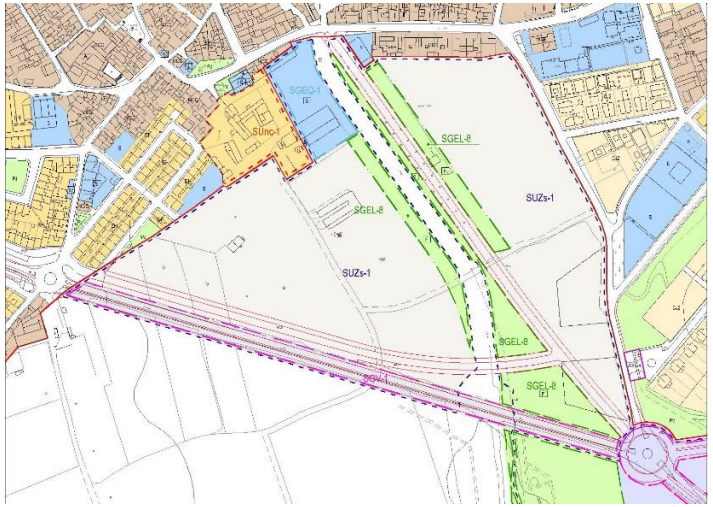
• Previsión sin integración, del sistema general viario sur constituido por el desdoblamiento de la carretera A-8052.

• Fracturación en dos del sector debido a la consideración como suelo no urbanizable de especial protección de los terrenos ocupados por el cauce del arroyo Cañada Fría y sus zonas de servidumbre. Sólo se prevé continuidad física de un viario de servicio paralelo a la misma.

• Previsión de espacios libres lineales en ambas riberas del arroyo, como punto de partida de la sucesión de espacios libres que desarrollará al sur el área de oportunidad empresarial.

• Creación de un vial principal de penetración al casco urbano desde la rotonda actual en la confluencia de la A-8052 y la travesía de la A-8054. Este vial compatibilizaría en su extremo norte el uso viario, con la implantación anual de la feria municipal.

La propuesta, aun recogiendo determinadas bases válidas para la elaboración del diseño final, presenta carencias puntuales tales como la potenciación de la fractura de ambas partes del sector, así como el dimensionado y longitud de los espacios libres propuestos que, lejos de integrar la estructura urbana, ahonda en dicha división. Además, no se considera adecuado el establecimiento de un vial principal que absorberá gran cantidad de tráfico, cuyo destino sea un punto conflictivo en la actualidad, y que se pretende aligerar de la densificación actual.



Alternativa Planificada

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 187/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 187/248

La alternativa planificada avanza sobre los elementos proyectuales iniciales, al objeto de mejorar el diseño urbanístico en cuanto a los criterios y objetivos establecidos para su desarrollo. Se enumeran a continuación los principales aspectos de la propuesta, desarrollándose pormenorizadamente en el apartado siguiente 1.3.

- Previsión sin integración, del sistema general viario sur constituido por el desdoblamiento de la carretera A-8052.

- Generación de una gran plaza pública limitada por el actual edificio multiusos municipal y la Hacienda de San Antonio que a su vez la presidirá, como nueva área de centralidad del núcleo urbano. Esta plaza no permitirá la conexión viaria de la calle Calvario con el interior del sector, disponiéndose los accesos principales desde la travesía de la A-8054 en el lindero Este.

- Creación de una sucesión de espacios libres junto al trazado del arroyo Cañada Fría, como parte del eje verde norte-sur proyectado por el PGOU, y que permitirá la prolongación funcional del parque lineal existente en la calle Azahar. La propuesta no incluye la previsión de implantación anual de la feria municipal, que el PGOU ya prevé en un sitio considerado más adecuado.

- Creación de una nueva fachada sur del núcleo urbano a través de la creación de un frente constituido por edificios plurifamiliares en altura, precedidos de un gran espacio verde que lo separa de la A-8052. El resto de manzanas residenciales se plantean como transición entre esta nueva fachada y el entorno residencial adyacente.

- Localización de los equipamientos de cesión obligatoria en lugares céntricos y accesibles, vinculándolos asociándoles espacios libres adyacentes que complementen su función y lo integren en la rede de zonas verdes del sector.

1.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

a) Ámbito de la actuación

Los terrenos afectados por la presente Ordenación Detallada, corresponden con exactitud a los delimitados como Suelo Urbanizable Ordenado SUZo-1 en el PGOU del que forman parte.

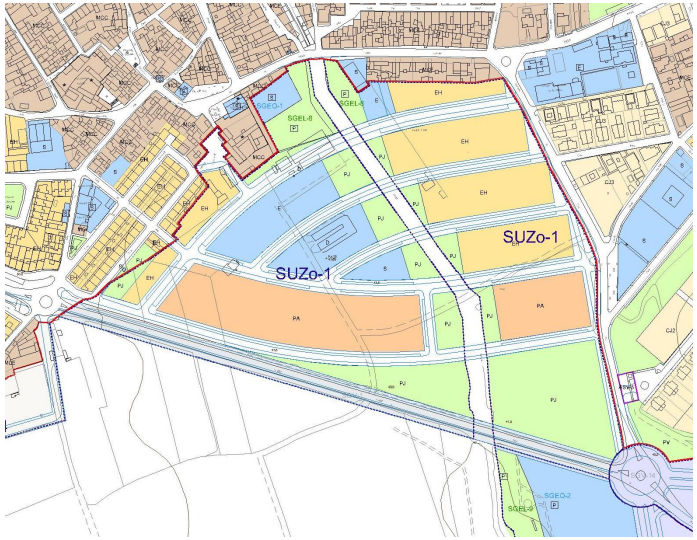
Se trata pues de un sector de forma irregular, con una dimensión media en sentido norte-sur de unos 300 metros, y en sentido este-oeste de casi 390 metros. Cuenta con una superficie total, incluyendo los sistemas generales interiores, de 123.463,16 m²s, y sin contarlos de 107.102,15 m²s.

La topografía está marcada por la presencia del arroyo Cañada Fría, que lo atraviesa en sentido norte-sur, por lo que se producen pendientes descendentes hacia el mismo en el sentido este-oeste, siendo más pronunciado el de la mitad Este, con tramos cercanos al 6%, que los de la mitad Oeste, que no superan el 3%.

El sector linda al sur con la carretera A-8052, contemplándose su desdoblamiento dentro del mismo, al Este con travesía de la A-8054, al norte con traseras de distintas edificaciones que tienen fachada a la calle Calvario, y al Oeste con barriada residencial junto a la plaza del Cuco.

b) Zonificación y estructura urbanística

La localización de equipamientos, suelo residencial en sus distintas tipologías y regímenes de tenencia, 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, elaborada de manera consensuada con los responsables técnicos y políticos del Ayuntamiento, está cimentada en los objetivos y criterios definidos por el PGOU para el sector y desarrollados en apartados anteriores.



El esquema general viario se fundamenta en los principales criterios recogidos en el PGOU en cuanto al trazado principal viario, maclaje o no con la trama circundante, conexiones y accesos previstos, así como en lo referente a la localización de usos, tanto lucrativos como dotacionales.

En este sentido, la jerarquización viaria del núcleo urbano de Almensilla dota de categoría principal a la travesía de la A-8054 (límite Este del sector), lo que se aprovechará para, a través de su modelación, generar una sucesión de accesos al sector entre los que destacará por su función y latitud el situado más al norte. También tendrán relevancia los dos situados más al sur, ya que el primero de ellos se constituye como vial de servicio de la A-8052 sirviendo de fachada para las edificaciones residenciales plurifamiliares. El segundo, trazado como arco Este-Oeste, recogerá la mayoría de los equipamientos locales, así como la fachada de los edificios residenciales plurifamiliares, estimándose adecuada la previsión de usos comerciales compatibles en planta baja que cree una calle principal a nivel de comercios y dotaciones. El extremo Este del viario generará un ensanchamiento en la travesía que permita la inclusión de una nueva rotonda cualificadora de la jerarquía de este viario.

La parte Oeste del sector resuelve la conexión del vial de servicio con la rotonda existente de la A-8052, así como la integración de la trama viaria de la barriada adyacente. Como actuación particular se prevé la inclusión y peatonalización parcial de la plaza del Cuco, uniéndola físicamente con la plaza de la Iglesia y eliminando la actual conexión rodada forzada entre la calle Calvario y esta barriada.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 188/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 188/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página: 189/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Como ya se ha adelantado en los criterios urbanísticos del sector, el diseño planteado genera una nueva fachada a la carretera A-8052. En su diseño se ha planteado la implantación de tipologías residenciales plurifamiliares, limitándose la altura total de los edificios a cuatro plantas, así como su desarrollo en planta a 80 metros, y generándose un vacío en torno al cauce del arroyo Cañada Fría que potencie las posibilidades paisajísticas que la Hacienda de San Antonio produce sobre el entorno.

Las manzanas residenciales plurifamiliares se separan de la A-8052, cuyo desdoblamiento también se contempla en la ordenación detallada, mediante un gran parque, dividido en dos por el arroyo, pero que será tratado de manera unitaria al incorporarse las zonas de servidumbre y el propio cauce a su diseño, en los términos y con las condiciones que imponga la legislación vigente en materia de aguas y el organismo competente de cuenca.

El resto de las manzanas residenciales se plantean, en la zona Este, como transición entre la edificación en altura, y los usos residenciales adyacentes, estableciéndose como cabezas de manzanas que se rematan en la zona Oeste con equipamientos públicos locales y generales precedidos de espacios libres en el entorno del arroyo. Esta configuración permite la concepción general de un espacio libre norte sur cualificado, a la vez que se generan unidades verdes menores asociadas individualmente a cada manzana residencial o equipamiento.

Por último, el diseño resuelve la transición con la barriada del Cuco, a través de la colmatación y ordenación de las manzanas residenciales existentes, así como de un pequeño parque ubicado en el extremo suroeste.

Como ya se ha referido, los equipamientos disponen de una localización céntrica en el diseño del sector, vinculándose a espacios libres individuales que permiten completar su función interna con posibilidades y necesidades externas (actividades al aire libre, zonas de espera en centros docentes, etc.). El equipamiento docente principal se dispone en la manzana más septentrional vinculándose así no sólo con la población interna del sector, sino con la de ámbitos adyacentes, a la vez que aprovecha dotaciones generosas de aparcamiento en una zona en la que, por su ubicación, y por la previsión del nuevo Ayuntamiento, se han previsto un gran número de plazas. Los equipamientos deportivos y para guardería, se disponen al sur del anterior, adecuándose a las dimensiones requeridas y complementándose igualmente con zonas verdes adyacentes. Por último, para los equipamientos comercial y social se ha escogido una ubicación que permita formalizar la gran plaza pública que constituye el SGEL-8, complementando el equipamiento de edificio multiusos ya existente.

Infografía de la gran plaza pública proyectada (no vinculante)

Esta gran plaza, nuevo espacio de centralidad en el núcleo urbano de Almensilla, se formalizará a través de las fachadas de los distintos equipamientos públicos existentes y proyectados, y estará presidida por los edificios singulares de la Hacienda de San Antonio. Además, integrará el arroyo encauzado Cañada Fría, y sus zonas de servidumbre como complemento a los espacios verdes proyectados.

USOS LUCRATIVOS	ZONA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	APARCAMIENTOS INTERIORES
RESIDENCIAL	RES-1	UAD	1.090,53	1.695	9	9
	RES-2	UAD	1.937,95	2.405	13	13
	RES-3	UAD	2.572,85	3.330	18	18
	RES-4	UAD	5.752,72	8.140	44	44
	RES-VP-5	UAD-VP	5.299,06	5.670	42	42
	RES-VP-6	UAD-VP	4.592,45	4.860	36	36
	RES-7	PL	13.725,17	23.865	129	129
	RES-VP-8	PL-VP	4.981,12	5.400	40	40
		SUBTOTAL	**39.951,65**	**55.335**	**331**	**331**
CESIONES LOCALES						
ZONAS VERDES	ZV-1	AREA JUEGOS	873,66	-	-	-
	ZV-2	JARDINES (60 VIVIENDA)	873,50	-	-	-
	ZV-3	JARDINES	1.232,89	-	-	-
	ZV-4	AREA JUEGOS	478,92	-	-	-
	ZV-5	AREA JUEGOS	1.077,62	-	-	-
	ZV-6	AREA JUEGOS	519,64	-	-	-
	ZV-7	AREA JUEGOS	784,62	-	-	-
	ZV-8	AREA JUEGOS	620,21	-	-	-
	ZV-9	AREA JUEGOS	1.394,82	-	-	-
	ZV-10	AREA JUEGOS	676,06	-	-	-
	ZV-11	JARDINES	4.771,67	-	-	-
	ZV-12	JARDINES	10.531,63	-	-	-
		SUBTOTAL	**23.633,04**	-	-	-
EQUIPAMIENTOS	EQ-1	DOC	5.296,77	-	-	-
	EQ-2	DEP	3.774,63	-	-	-
	EQ-3	DOC	1.279,60	-	-	-
	EQ-4	SIPS	635,76	-	-	-
	EQ-5	COM	215,09	-	-	-
		SUBTOTAL	**11.204,84**	-	-	-
VIARIO	VIARIO	-	**31.847,03**	-	-	407
		SUBTOTAL	**66.484,91**			407
TOTALES SECTOR		SUPERFICIE s/SG	**106.436,55**	**55.335,00**	**331**	**738**
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SGEL-8	-	3.934,35	-	-	-
	SGEQ-1	-	1.351,91	-	-	-
	SGV-1	-	10.332,00	-	-	-
		SUBTOTAL	15.618,26	-	-	-
SUPERFICIE c/SG INCLUIDOS			122.054,81			

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 189/248

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

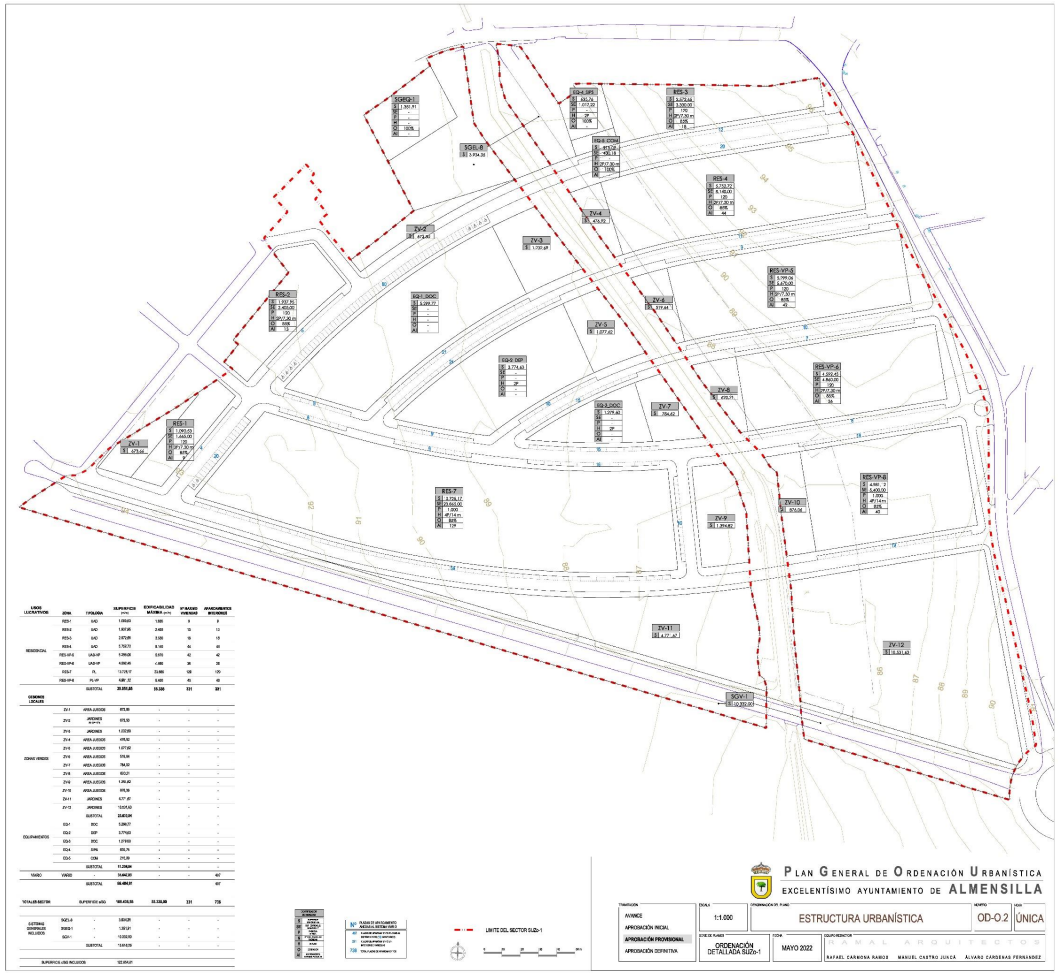
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Página 190/248

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 190/248

Código Seguro De Verificación:	hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por	Blanca Escuín Leyva
Observaciones	DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página	Firmado
Fecha y hora	17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
	191/248



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 191/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
192/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

c) 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 SUZo-1 del presente Plan General.

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 a obtener por no constituir ya dominio público.

Superficie Total con SSGG (m^2s)	Superficie de SSGG (m^2s)	Superficie sin SSGG (m^2s)
115.040,99	8.604,44	106.436,55

Los sistemas generales incluidos en el sector son los siguientes, computándose únicamente la superficie a obtener, y de cuyos propietarios pasarán a formar parte del desarrollo del sector con los mismos derechos y obligaciones que los incluidos dentro del mismo.

Nombre	SGV-1	SGEL-8	SGEQ-1						
Tipo	Viario	Espacios Libres	Equipamiento						
Situación	Incluido	Incluido	Incluido						TOTAL SSGG
Superficie	3.318,18	3.934,35	1.351,91						8.604,44

Se establecen los siguientes valores de aprovechamiento:

Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m^2s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(+) /Defectos(-) Aprov. (UA)
0,553346	61.443,75	57.291,73	6.365,75	-2.213,73

El aprovechamiento objetivo del sector procede, a su vez, de la planificación contenida en la presente ordenación pormenorizada con las superficies se especifican a continuación, mientras que los coeficientes de ponderación para cada uno de los usos vienen establecidos en el Plan General:

Uso Global (uso)	(zona)	Nivel de Densidad (denominación)	(rango vvdas/ha.)	Índice Edificabilidad (m^2c/m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Coeficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA	30-50	0,519887	15.540,00	1,3000	20.202,00
	R-UAD-VP				10.530,00	0,9000	9.477,00
	R-PL				23.865,00	1,1500	27.444,75
	R-PL-VP				5.400,00	0,8000	4.320,00
Totales					**55.335,00**		**61.443,75**

El proyecto de reparcelación concretará la efectiva y definitiva cesión de aprovechamientos, en una o varias de las manzanas residenciales que la ordenación detallada destina a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d) Red viaria y aparcamientos.

El trazado de la red viaria ha respondido a los criterios y objetivos expresados en apartados anteriores, y se encuadran dentro de las decisiones tomadas en cuanto a morfología y localización de usos ya descritos.

En la configuración de los viales se han tenido en cuenta las dimensiones de los viarios del entorno, así como la jerarquía establecida dentro del sector en función del rango pretendido para cada uno de ellos:

Calle A: Viario principal de distribución interna que conecta con la gran plaza pública de nueva creación donde se implantará el futuro Ayuntamiento, así como el equipamiento docente destinado a colegio y equipamientos social y comercial. Se prevé calzada de doble sentido y, dado su carácter, se concentran en él gran número de las plazas de aparcamiento públicas previstas en el sector, tanto en cordón como en batería. En la contabilización de las plazas de aparcamiento frente a manzanas residenciales unifamiliares, no se ha contado con el espacio correspondiente a los vados de acceso a los aparcamientos individuales privados.

Calle B: Forma parte también del viario principal de distribución, permitiendo el acceso a las manzanas plurifamiliares y a los equipamientos deportivo y docentes. Se prevé calzada de doble sentido y franjas de aparcamiento a ambos lados.

Calle C: Vial paralelo a la carretera A-8052 y que da acceso a las manzanas plurifamiliares y al espacio libre de separación con dicha carretera. Se prevé calzada de doble sentido y franja de aparcamiento en uno de los lados.

Calle D: Viario secundario de acceso a las manzanas residenciales unifamiliares. Se contempla calzada para un único sentido y franjas de aparcamiento en ambos lados. En la contabilización de las plazas de aparcamiento frente a manzanas residenciales unifamiliares, no se ha contado con el espacio correspondiente a los vados de acceso a los aparcamientos individuales privados.

Calle E: Viario puntual de conexión de la calle tipo B con la calle tipo C, previéndose doble sentido en la calzada y aparcamiento en uno de los lados.

Conforme a lo dispuesto en la legislación vigente y se justifica en el apartado 1.5 de la presente memoria, se han dispuesto al menos 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

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

CALLE TIPO A	
Acera:	2,50 m.
Aparcamientos:	4,50 m.
Calzada:	6,00 m.
Aparcamientos:	2,25 m.
Acera:	2,50 m.

CALLE TIPO B	
Acera:	2,50 m.
Aparcamientos:	2,25 m.
Calzada:	6,00 m.
Aparcamientos:	2,25 m.
Acera:	2,50 m.

CALLE TIPO C	
Acera:	2,50 m.
Aparcamientos:	2,25 m.
Calzada:	6,00 m.
Acera:	3,00 m.

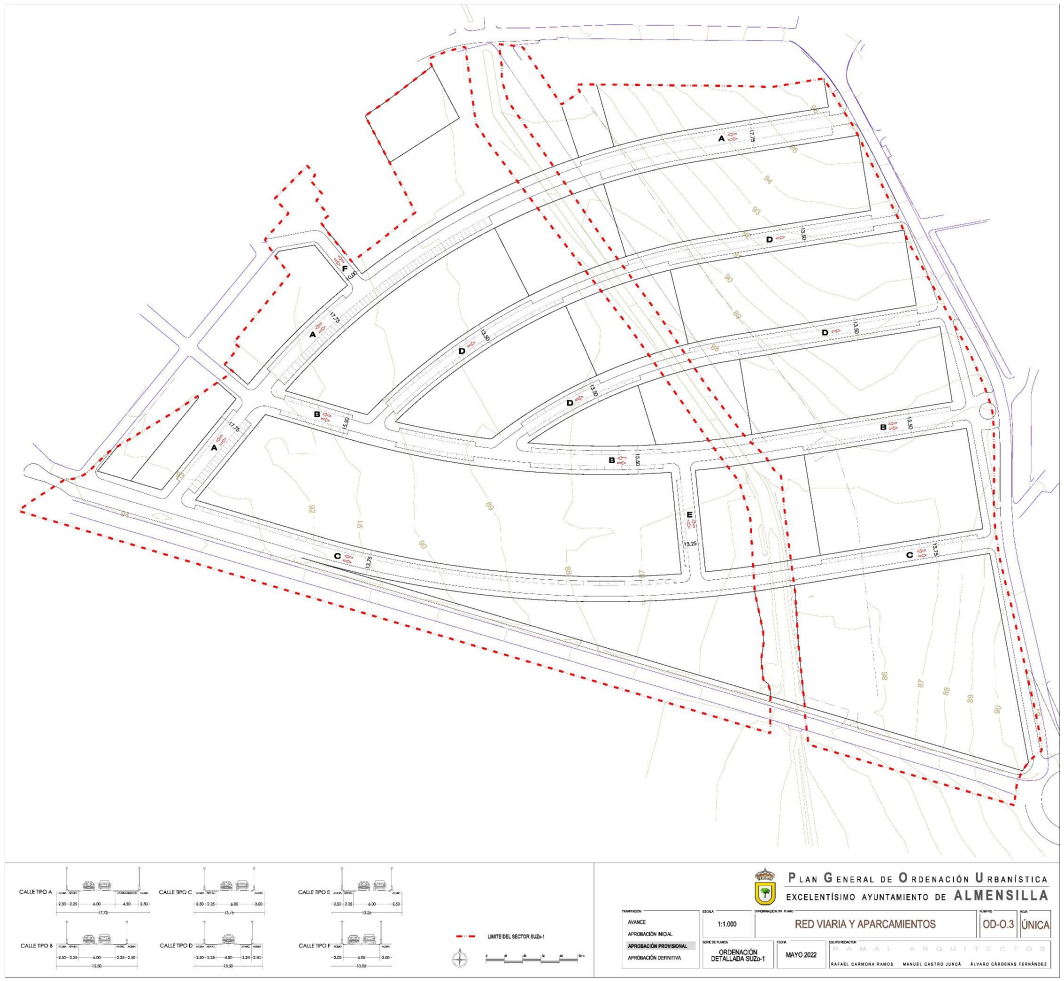
CALLE TIPO D	
Acera:	2,50 m.
Aparcamientos:	2,25 m.
Calzada:	4,00 m.
Aparcamientos:	2,25 m.
Acera:	2,50 m.

CALLE TIPO E	
Acera:	2,50 m.
Aparcamientos:	2,25 m.
Calzada:	6,00 m.
Acera:	2,50 m.

CALLE TIPO F	
Acera:	2,00 m.
Calzada:	6,00 m.
Acera:	2,00 m.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 192/248



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuín Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 193/248

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 193/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página 194/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

1.4 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PGOU

Tanto el ámbito de actuación como los parámetros urbanísticos de la presente ordenación detallada cumplen miméticamente con lo dispuesto en la ficha de planeamiento del sector SUZo-1 de las Normas Urbanísticas del PGOU, ya que su elaboración ha sido simultánea. No obstante, se aporta cuadro justificativo que acredita dicha circunstancia.

Parámetro	Ficha PGOU	Ordenación Detallada
Densidad de viviendas	31,10 viv/ha	31,10 viv/ha
Edificabilidad total	55.335 m²c	55.335 m²c
Aprovechamiento objetivo total	61.443,75 UA	61.443,75 UA
Edificabilidad residencial UAD	15.540,00 m²c	15.540,00 m²c
Aprovechamiento residencial UAD	20.202,00 UA	20.202,00 UA
Edificabilidad residencial UAD-VP	10.530,00 m²c	10.530,00 m²c
Aprovechamiento residencial UAD-VP	9.477,00 UA	9.477,00 UA
Edificabilidad residencial PL	23.865,00 m²c	23.865,00 m²c
Aprovechamiento residencial PL	27.444,75 UA	27.444,75 UA
Edificabilidad residencial PL-VP	5.400,00 m²c	5.400,00 m²c
Aprovechamiento residencial PL-VP	4.320,00 UA	4.320,00 UA

Las ordenanzas de aplicación en el sector son, con carácter general, las contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU. De manera particular, se aplicarán en las distintas manzanas resultantes de esta ordenación detallada, las condiciones de las ordenanzas particulares de zona que le correspondan en virtud del uso asignado. No obstante lo anterior, el presente documento incluye determinados ajustes a esas ordenanzas, que recogen particularidades específicas propias del desarrollo normativo de un Plan Parcial de Ordenación (v. normativa urbanística complementaria).

1.5 ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Se adjuntan los valores mínimos a contemplar establecidos en la ficha urbanística del SUZo-1 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Cabe puntualizar que, en estos valores, se han considerado las exigencias tanto del artículo 17 LOUA en lo referente a las reservas para dotaciones en la ordenación de áreas urbanas y sectores, como el anexo al Reglamento de Planeamiento vigente en cuanto a la reserva de suelo para dotaciones en planes parciales. La ficha del PGOU determina el mayor de los valores para los parámetros coincidentes en ambas normativas, y no pormenoriza cuando una determinada dotación ha de agruparse en unidades de una determinada superficie mínima, que se deriva al planeamiento de desarrollo (en este caso la ordenación detallada).

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES								DENS.VIVIENDAS	
Espacios Libres (m²s)	Docente (m²s)	Deportivo (m²s)	Comercial (m²c)	Social (m²c)	Reservas Mínima (m²s)	Viario	Aparcamientos	Densidad (viv/ha)	31,10
								Libres (nº viv)	213
10.643,66	3.972,00	1.986,00	331,00	993,00	**16.600,50**	s/ Ord.Porm.	1/100 m²c (min.50% publ.)	Protegidas (nº viv	118

a) Estándares de la LOUA.

• *Densidad de viviendas y edificabilidad*. La LOUA define que cuando el uso característico sea el residencial, estos parámetros no superaran las 75 viviendas por hectárea ni 1,00 m^2t/m^2s. Los valores de la presente ordenación detallada para el SUZo-1, así lo cumplen, al preverse un máximo de **31,10 viv./ha**. y una edificabilidad total de **0,519887 m^2t/m^2s**.

• *Reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social.* El artículo 17.1.2ª.a) LOUA establece para suelos con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 m^2 de techo edificable con uso residencia. Esta determinación se traduce, en este caso, en un mínimo de 16.600,50 m^2s de cesión para estas dotaciones, valor que se cumple holgadamente con los **34.164,38 m^2s** proyectados en la ordenación detallada.

• *Parques y jardines*. El artículo 17.1.2ª.a) LOUA determina, además, que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo por cada 100 m^2 de techo edificable con uso residencial, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines. El primero de los valores supondría 9.960,30 m^2s, mientras que la aplicación del segundo resultaría en 10.643,66 m^2s. Ambos valores se cumplen con los **22.959,54 m^2s** previstos en la ordenación detallada.

• *Plazas de aparcamiento público*. Según el artículo 17.1.2ª.a) LOUA, se han de prever entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Por tanto, han de preverse un mínimo de 277, cifra que superan las **407 plazas** previstas anexas a vial. Además, el artículo 17.3 LOUA añade que los instrumentos de ordenación urbanística deberán completar las reservas para dotaciones y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Es decir, el número de plazas de aparcamiento totales del sector debe superar las 554, circunstancia que también se cumple con la previsión de **738 plazas** contenidas en la presente ordenación detallada.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 194/248

b) Estándares del Reglamento de Planeamiento

El artículo 17.9.c) LOUA prevé el desarrollo reglamentario de la cuantificación y cualificación de los parámetros de densidad y edificabilidad por usos, características básicas y dimensiones de las reservas de parques y jardines y restantes dotaciones, así como la graduación y distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones estipuladas.

Sin embargo, en tanto no se apruebe dicho marco reglamentario, y según recoge la Disposición Transitoria Novena LOUA, se estará de forma supletoria y en lo que sea compatible, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Los denominados "Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial" se recogen en el cuadro resumen del artículo 10 del anexo de dicho Reglamento que, para la unidad *básica* que nos ocupa (entre 250 y 500 viviendas), disponen las siguientes cesiones:

- *Jardines y áreas de juego y recreo de niños:* Se establecen 15 m^2s y 3 m^2s por vivienda respectivamente, es decir, un total de 4.965 m^2s y 993 m^2s en el SUZo-1 (331 viviendas). Estos valores se superan ampliamente con los **16.535,99 m^2s** de jardines y **los 6.423,55 m^2s** de áreas de juego y recreo de niños proyectados. Además, según el artículo 10.3 del anexo al Reglamento de Planeamiento, la superficie del sistema de espacios de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10 por 100 de la superficie total ordenada. En nuestro caso, por tanto, se han de superar los 10.643,66 m^2s, lo que se produce con los **22.959,54 m^2s** destinados a espacios libres de la presente ordenación detallada. Hay que reseñar que la catalogación de todos los espacios libres computables cumple con los requisitos dimensionales y cualitativos establecidos en el artículo 4 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

- *Centros Docentes*: Se establecen 10 m^2s por vivienda para EGB (el Reglamento no está actualizado al sistema educativo actual) y 2 m^2s por vivienda para preescolar y guardería, es decir, un total de 3.310 m^2s y 662 m^2s respectivamente. No obstante, las parcelas previstas para estos usos han de agruparse en unidades escolares completas según la clasificación del artículo 5.2 del Reglamento de Planeamiento. En nuestro caso y para cumplir la agrupación más aproximada, debe preverse una parcela de al menos 5.000 m^2s para colegio y otra de 1.000 m^2s para guardería. Los equipamientos docentes previstos en la ordenación detallada, de **5.299,77 m^2s** y **1.279,60 m^2s** respectivamente, cumplen con este requisito.

- *SIPS, Parque Deportivo*. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial del Reglamento de Planeamiento establecen una reserva de 6 m^2s por vivienda para parque deportivo, es decir, 1.986 m^2s. La parcela prevista para equipamiento deportivo, de **3.774,63 m^2s** cumple con dicho módulo.

- *SIPS, Equipamientos comercial y social*. El estándar fijado en el Reglamento de Planeamiento es de 1 m^2c y 3 m^2c por vivienda respectivamente. Para su cumplimiento, por tanto, hay que prever dos parcelas en las que se puedan construir 331 m^2c de equipamiento comercial y 993 m^2c de equipamiento social. Las parcelas previstas en esta ordenación detallada, de 215,09 m^2s y 635,76 m^2s, en las que se pueden edificar **430,18 m^2c** y **1.017,21 m^2c** respectivamente, satisfacen estos requisitos.

- *Plazas de aparcamiento.* El parámetro reglado en el Reglamento de Planeamiento es idéntico al total fijado en la LOUA, es decir, una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2c de edificación, es decir, 554 plazas. Las **738 plazas** proyectadas superan ese valor.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 195/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 195/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
196/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2. INFRAESTRUCTURAS

2.1 RED DE SANEAMIENTO

Siguiendo los criterios empleados en el prediseño de todo el ámbito, y dada la existencia del arroyo Cañada Fría que cruza por completo el sector de norte a sur, la red implantada se propone como separativa, discriminando las aguas pluviales de las residuales procedentes de las futuras viviendas implantadas en el mismo.

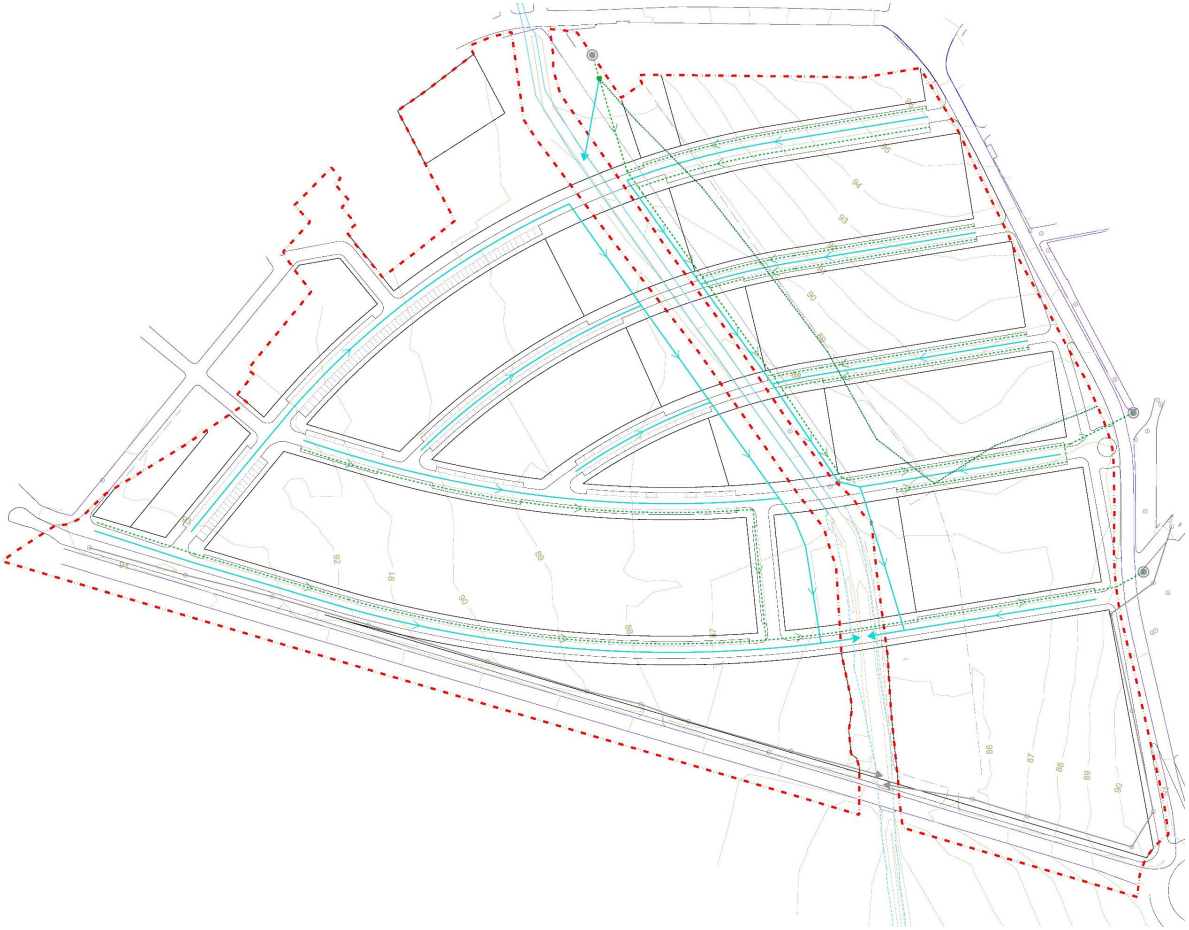
La red de pluviales se estructura en dos subsistemas independientes, uno a cada lado del arroyo. En cada uno de ellos, se plantea un trazado arbóreo que, propuesto por los ejes de los viales, desembocan en sendos colectores principales que discurren en paralelo con el arroyo, hasta verter en él en la zona sur.

La red de fecales, además de atender las nuevas demandas de las futuras viviendas, debe replantear el trazado de los colectores generales existentes en la zona, unificando ambos. Para minimizar su impacto, se platea el aliviado del colector, previo a su entrada en el sector, para quedar después integrado en el trazado de la red.

Dicha red también se estructura de manera independiente a cada uno de los lados del arroyo, respetándose el punto de vertido de fecales para el ramal oriental en el mismo al que llega el colector existente, situado en el lindero este, con cota suficiente para verter por gravedad. Para el ramal occidental, se plantea el cruce del arroyo por el último de los viales que lo cruzan, para acometer también en el colector situado en la zona este.

En ambos casos, los materiales a emplear serán tubos de hormigón armado o PVC color teja en función de sus diámetros, atendiendo siempre a los criterios de la compañía suministradora, en nuestro caso, ALJARAFESA.

Por tanto, la red planteada se ha prediseñado teniendo en cuenta todas estas consideraciones. Dicho prediseño puede observarse en la documentación gráfica adjunta.



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 196/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado: 17/11/2022 12:22:02
Fecha y hora: 197/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

La red de abastecimiento de agua potable se propone para quedar integrada dentro de la malla de esta instalación en el núcleo urbano de Almensilla. Por ello, se han considerado unas dotaciones para el cálculo que son las siguientes:

- Dotación vivienda 300 l/hab/día
- Dotación locales comerciales 20 l/m^2/día
- Dotación zona verde y baldeo de calles 2 l/m^2/día
- Nº de habitantes por vivienda: 4 pers/viv
- Nº de viviendas 331 viviendas

Se ha considerado un coeficiente de consumo en punta igual a 2.4

Además, debemos incluir el caudal instantáneo para los hidrantes contra incendios:

Q_t = 1000 l/min (durante 2 horas) = 120.000 l/día = 3.33 l/sg

Los criterios de diseño considerados para la red de abastecimiento son los siguientes:

El PGOU plantea un nuevo cinturón de abastecimiento en dirección sur que discurre por el límite del sector y al cual se conectará. Además de en ése, el prediseño plantea hasta once puntos más de conexión con las redes existentes en el perímetro para completar la malla y mejorar así el servicio en el núcleo urbano.

Dentro del trazado, se jerarquiza la tubería norte-sur, que discurre por la margen derechadel arroyo y vertebra el resto de anillos de la malla, como puede observarse en la documentación gráfica.

Los materiales serán fundición dúctil y polietileno acorde a los criterios de la compañía suministradora ALJARAFESA.

Se dispondrán válvulas de corte para sectorizar convenientemente la malla, así como ventosas y desagües en los puntos donde la red así lo requiera para garantizar el correcto funcionamiento de la misma.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 197/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 198/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

2.3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La distribución de energía eléctrica se propone estructurada entre la red de Media tensión que alimentará a los Centros de Transformación necesarios, de los que a su vez partirán los circuitos de Baja Tensión.

Previsión de potencia:

El SUZO-1 plantea la ejecución de 331 viviendas cuya previsión de potencia se calcula con el mismo criterio que el Plan General, es decir, considerando el 30% de ellas con el grado de electrificación elevado (9.200 w) y el resto en el normal (5.750 w). La demanda así obtenida se considerará sin coeficientes de simultaneidad para así tener en cuenta la potencia demandada por los servicios comnes de los edificios, el alumbrado público y cualquier otro consumo no considerado en la vivienda propiamente dicha.

La potencia total será:

100 viviendas x 9200 w/viv + 231 viviendas x 5750 w/viv = 2.250 Kw

Suponiendo un factor de potencia de 0,90:

2.250 Kw / 0,90 = 2500 KVA = 2.5 MVA

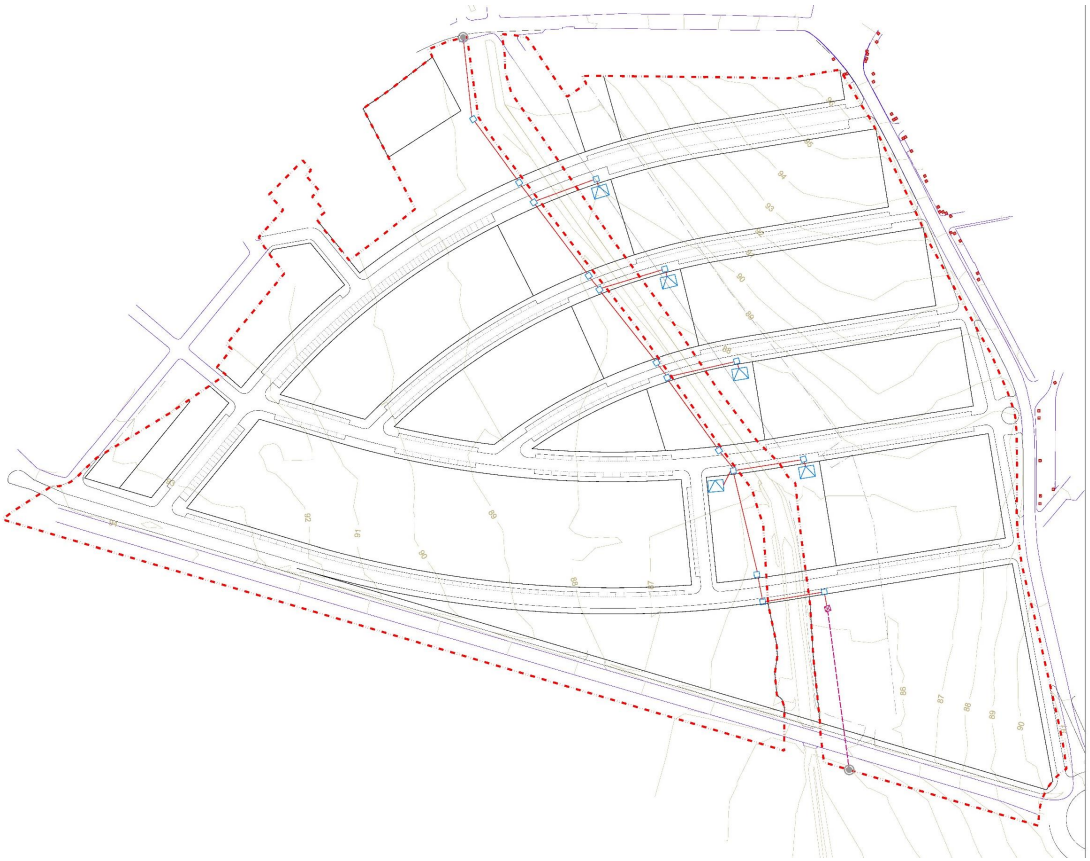
Media Tensión y Centros de Transformación:

Las líneas de media tensión de 20 KV partirán desde la subestación planteada en el presente Plan General, alimentando a los 5 centros de transformación planteados para la potencia obtenida.

La distribución de dichos centros se representa en los planos, agrupándose en la franja central cercana al cauce.

Los circuitos de media tensión estarán formados por tres conductores de 240 mm² unipolares de aluminio RHZ 21/20 KV cuya intensidad máxima admisible soporta de manera holgada la potencia obtenida.

Dichos circuitos irán ensartando los transformadores de sur a norte, conctándose también a uno de los centros de tranformación ubicado en el núcleo urbano y mejorando así las condiciones de distribución eléctrica de esta zona.



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 198/248

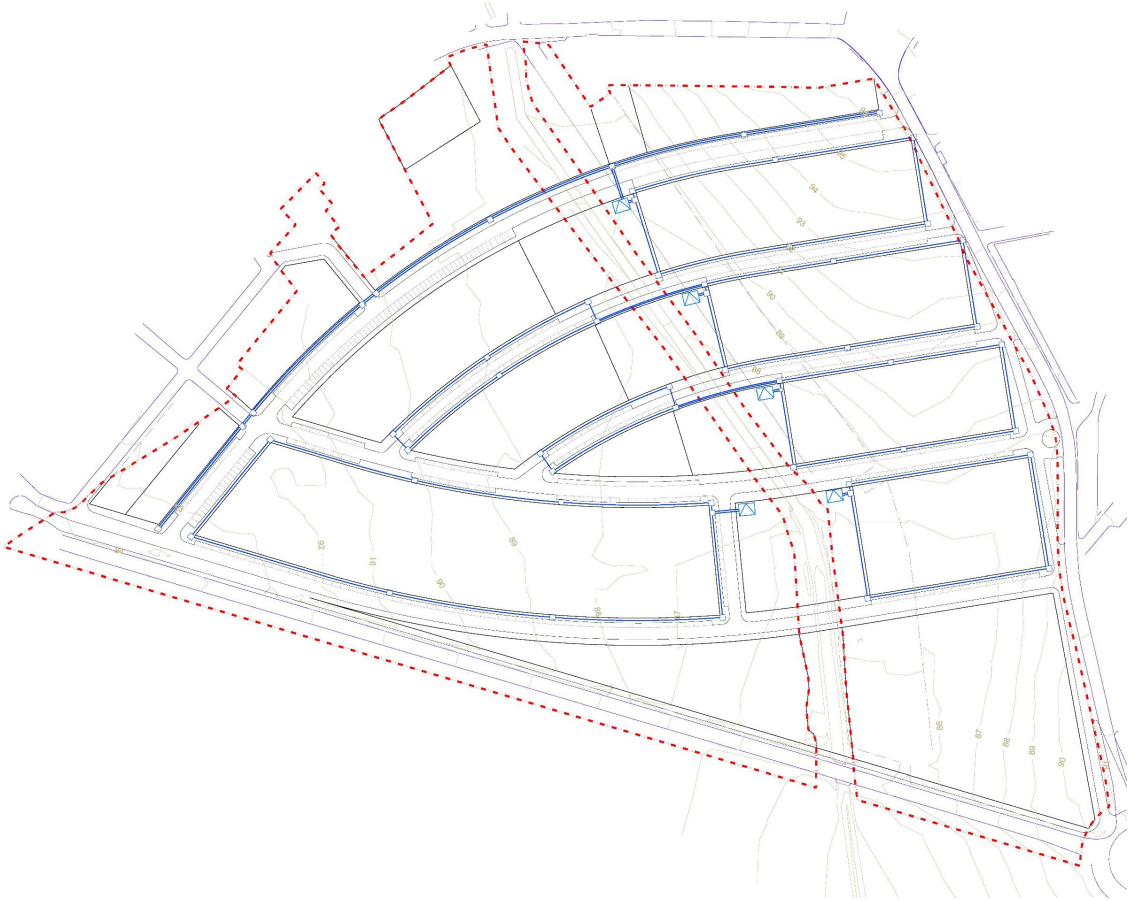
Red de Baja Tensión:

Las energía de la red de baja tensión será suministrada a 400/230 V y 50 Hz desde los centros de transformación ubicados en el sector.

Aunque dependiendo de la disposición final de los bloques, su número final de viviendas, etc, podrá variar algo, se ha planteado una serie de anillos cerrados que, partiendo de los transformadores, circundarán las manzanas.

Dichos circuitos, que discurrirán siempre por terrenos de dominio público, contarán con las protecciones adecuadas, puesta a tierra y seccionadores intermedios.

En los planos adjuntos se observa el prediseño de la red de baja tensión, con la disposición de arquteas en cruces, cambios de dirección y en todo caso, cada 40 m.



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuín Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 199/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 199/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Página: 200/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

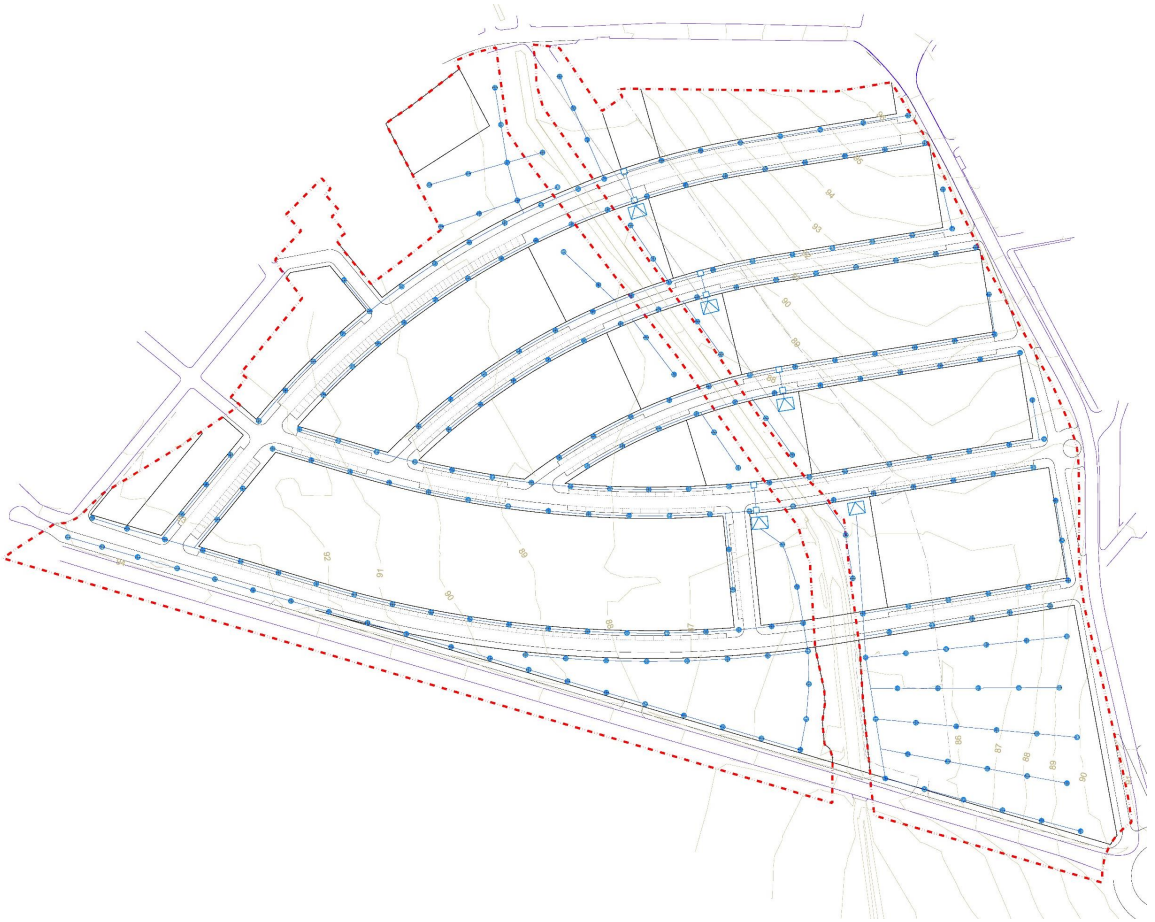
2.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Para la iluminación de viales del SUZO-1, se ha tenido en cuenta su sección, proponiéndose un esquema de disposición al tresbolillo, en aras de una mayor uniformidad de la misma. No obstante, los viarios principales dispondrán luminarias sobra báculos de 8 m, mientras que en las calles que albergan los conjuntos unifamiliares serán de 4 m.

El tipo de luminaria será de tecnología LED, dejando al cálculo lumínico correspondiente al proyecto de urbanización, su potencia y características finales, que contarán con el visto bueno de la oficina técnica municipal.

El resto de parámetros como iluminancia, uniformidad global, etc, se supeditarán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del presente documento.

El prediseño de la red de Alumbrado Público puede observarse en la documentación gráfica adjunta.



Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 200/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado: 17/11/2022 12:22:02
Fecha y hora: 201/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones del sector se plantea como extensión de la existente en el municipio, propiedad de Telefónica.

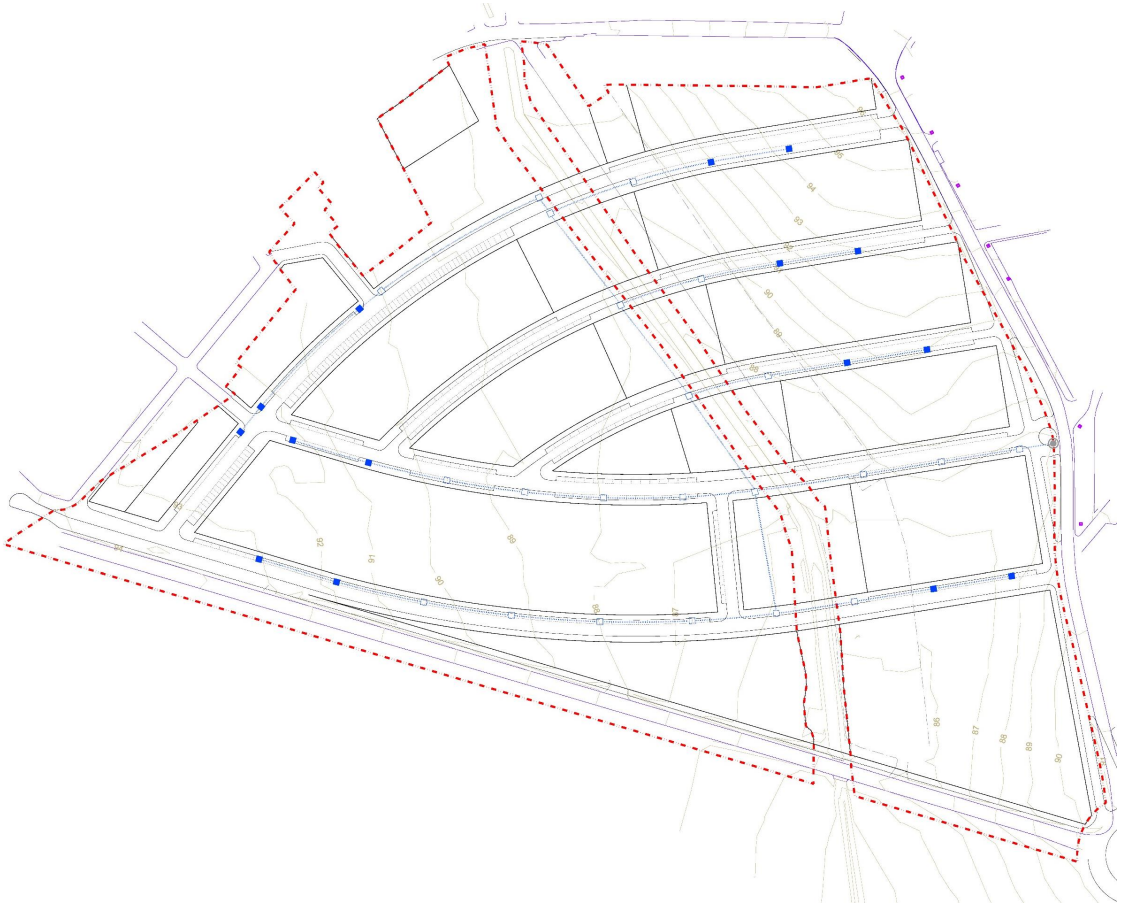
Para ello, partiendo del límite oriental del sector, se traza una red de dispersión con sus líneas principales de este a oeste y de sur a norte que va repartiendo el suministro a todas las parcelas.

Dicha canalización, en forma de prisma de tubos de PVC agrupados y hormigonados, va alternando arquetas en los cruces de calle, cambios de dirección y en todo caso, cada 50 m. Dichas arquetas serán del tipo D o H en función del número de suministros que pendan de ella.

La red se complementará en el proyecto de urbanización con la disposición de pedestales y arquetas M en la zona de viviendas unifamiliares, quedando resuelta dentro de los propios edificios en la zona de bloques plurifamiliares.

En los viales que dispongan de ella, se plantea el trazado de la red bajo la franja de aparcamiento, o bajo el acerado en caso contrario.

El prediseño de la red de Telecomunicaciones puede observarse en la documentación gráfica adjunta.



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 201/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
202/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

3. MEMORIA ECONÓMICA

El estudio económico y financiero, partirá de una valoración económica sustentada en la cuantificación de las distintas instalaciones y obras que comprenden la urbanización, así como en el análisis de los recursos y medios disponibles. Se trata, en definitiva, de construir lo que podría denominarse un breve estudio de viabilidad de la actuación.

Los valores económicos que se toman de referencia para obtener la estimación presupuestaria, parten de los módulos básicos del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2018. El cálculo se puede efectuar tomando como referencia la superficie total de la urbanización, o la superficie destinada a viario. En todo caso, se incluye la superficie de sistemas generales previstos en el sector, y cuya ejecución corre a cargo del mismo.

• Superficie total del sector	122.054,81 m^2s (1)
• Superficie de viario (incluso SGV-1)	41.979,03 m^2s (2)
• Módulo urbanización completa	
(Edificabilidad 0,50<e<1,00 y Superficie 3<S<15)	55,00 €/m^2s (3)
• Módulo de urbanización completa de una calle	153,00 €/m^2s (4)

De estos valores se obtiene la estimación económica de costes de urbanización que sigue:

• Estimación económica A [(1)x(3)]	6.713.014 €
• Estimación económica B [(2)x(4)]	6.422.791 €

Los valores obtenidos, ofrecen una mínima dispersión, pudiéndose tomar el valor inferior basándonos en la tendencia bajista de los precios de mercado en los últimos diez años.

Estos costes globales, se desglosan en los siguientes valores:

Capítulo 1- Movimiento de tierras	135.691,53 €
Capítulo 2- Saneamiento	1.117.386,44 €
Capítulo 3- Abastecimiento de aguas	519.579,87 €
Capítulo 4- Electricidad. Alumbrado Público.	384.075,55 €
Capítulo 5- Electricidad. Baja Tensión.	917.228,32 €
Capítulo 6- Telefonía	394.185,02 €
Capítulo 7- Jardinería	134.849,08 €
Capítulo 8- Pavimentación	2.819.795,19 €

Además, el PGOU contempla la participación del sector en los futuros sistemas generales infraestructurales en un porcentaje cercano al 3%, en función de su aprovechamiento respecto al total del Plan, lo que el Estudio Económico valora en 786.240 €.

Estos valores, aunque tomados por referencia a módulos, dan parámetros económicos suficientemente válidos para determinar la viabilidad de la actuación. Al ser el número máximo de viviendas fijado en el Plan Parcial de 331, la repercusión total por vivienda asciende a 21.779 €, valor que queda perfectamente encuadrado en las repercusiones admisibles para viviendas de las características descritas en este documento, por lo que se concluye positivamente la viabilidad de la operación urbanística.

4. MEMORIA DE GESTIÓN

El sistema de actuación definido en la ficha urbanística de las Normas Urbanísticas del PGOU es el de Compensación, ajustándose a las determinaciones y procedimientos recogidos en la LOUA para el mismo. La ejecución de la urbanización la realizarán los propietarios privados de los terrenos afectados, incluidos los de sistemas generales, asumiendo la condición de urbanizadores de los mismos. Para ello habrán de constituirse en Junta de Compensación en los términos recogidos en la LOUA, o bien, asimilarse a la figura de propietario único, en la forma y términos regulados por la ley.

En el sistema de compensación (art.129 LOUA) "los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable".

El establecimiento del sistema de actuación por compensación, contenido en el PGOU, determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, según se recoge en el art. 133 LOUA.

Para todo lo no especificado en este documento en cuanto al sistema de compensación, será de aplicación el texto de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como el Reglamento de Gestión Urbanística, de forma supletoria y en lo que sea compatible con aquélla.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 202/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
203/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

5. NORMATIVA URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA

Rigen en el desarrollo urbanístico del sector SUZo-1 con carácter general todas las determinaciones contenidas en el documento Normas Urbanísticas del PGOU, y particularmente aquellas que hacen referencia a las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza, así como a las condiciones generales de la edificación. No obstante, se elabora una normativa específica complementaria de aplicación únicamente al ámbito de este sector, a fin de complementar las determinaciones de PGOU con otras de detalle propias de la pormenorización de un Plan Parcial de Ordenación.

Dada su naturaleza por pertenecer a la ordenación detallada, equivalente a Plan Parcial, ninguna de las determinaciones contenidas en esta normativa urbanística complementaria tiene carácter de ordenación estructural en los términos establecidos en el artículo 10 LOUA.

A) ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS GENERALES EN EL SECTOR SUZO-1

Artículo 1. Previsión de vivienda protegida

Las reservas de terrenos para su destino a viviendas protegidas se localizarán en las manzanas que, a tal efecto, se indican en la documentación gráfica. Esta localización conlleva la aplicación de un uso pormenorizado específico de vivienda protegida en los términos recogidos en el artículo 17.8 LOUA, si bien el resto de las condiciones urbanísticas de desarrollo corresponderán a la zona de ordenanza del PGOU en que se encuentre, con las particularidades de las ordenanzas complementarias contenidas en los siguientes artículos.

El cincuenta por ciento o, en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de las viviendas que se prevean en los suelos donde el proyecto de reparcelación localice el diez por ciento de cesión a la Administración, habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda protegida.

Artículo 2. Urbanización de espacios libres y viarios

El proyecto de urbanización contemplará las obras de urbanización de los sistemas generales incluidos en el SUZo-1 en los términos recogidos por el Plan General y, en su caso, con las condiciones que la Administración pudiera establecer a través de proyectos específicos.

Adicionalmente, el proyecto de urbanización recogerá el ajardinamiento de las zonas de servidumbre del arroyo Cañada Fría a su paso por el sector, así como los pasos viarios previstos sobre el mismo en los términos que se acuerde con el organismo de cuenca, y como ampliación y complemento de los espacios libres adyacentes, locales o generales, previstos en el SUZo-1.

Se deberán recabar las autorizaciones oportunas del organismo de cuenca, tanto para los acondicionamientos de estas zonas de servidumbre, como para los pasos viarios proyectados sobre el cauce, la ampliación de la sección del mismo bajo la carretera A-8052, y los pasos peatonales que especifique el proyecto de urbanización en las zonas verdes. A estos efectos, el proyecto de urbanización preverá al menos dos pasos peatonales en el SGEL-8 y otros dos que conecten los espacios libres ZV-11 y ZV-12, a fin de conseguir en ambos casos una continuidad formal y funcional adecuada entre ambas riberas del cauce.

B) ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS A LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN EN HILERA" (EH) EN EL SECTOR SUZO-1

Artículo 3. Condiciones complementarias de edificación

1. Retranqueo obligatorio. En las manzanas de nueva creación situadas al Este del arroyo Cañada Fría, se establece un retranqueo obligatorio de la fachada al viario principal de tres (3) metros. Únicamente se exceptúa de este retranqueo a los cuerpos destinados al aparcamiento interior obligatorio que, caso de edificarse dispondrán su fachada en la alineación exterior.

2. Edificabilidad. La edificabilidad máxima sobre rasante será la establecida al efecto en el plano de Estructura Urbanística de la Ordenación Detallada del SUZo-1.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 203/248

3. Aparcamientos interiores. En actuaciones unitarias de dos o más viviendas, se parearán los accesos al aparcamiento interior obligatorio para evitar que se impida el aparcamiento en la vía pública. En actuaciones unitarias por manzanas, se recomienda la ejecución de un aparcamiento único mancomunado subterráneo.

C) ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS A LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA ABIERTA" (PA) EN EL SECTOR SUZO-1

Artículo 4. Condiciones complementarias de edificación

1. Número de plantas y Altura de la edificación. El número máximo de plantas permitido será de cuatro (4), y la altura máxima de catorce (14) metros.

2. Separación a linderos. Con carácter general, la edificación se separará de todos los linderos una distancia mínima de tres (3) metros. Cuando el proyecto edificatorio contemple en planta baja usos compatibles, tales como terciarios o equipamientos, el espacio entre la fachada y la alineación exterior se incorporará formalmente al espacio público y deberá tratarse en términos similares al mismo, con independencia de que mantenga su titularidad privada. Se recomienda que estos usos complementarios se dispongan, principalmente hacia el lindero norte de las manzanas proyectadas.

3. Edificabilidad. La edificabilidad máxima sobre rasante será la establecida al efecto en el plano de Estructura Urbanística de la Ordenación Detallada del SUZo-1.

D) ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS A LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS EN EL SECTOR SUZO-1

Artículo 5. Parcelas Docentes

Número de plantas y Altura de la edificación. En las parcelas la altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7,20 metros. No obstante, en la parcela EQ-1_DOC, destinada a centro escolar reglado, podrán alcanzar las 3 plantas y 11 metros, caso de requerirlo el organismo autónomo competente en su ejecución.

Artículo 6. Equipamientos comercial y social

1. Edificabilidad, número de plantas y altura de la edificación. Los parámetros urbanísticos de desarrollo de los equipamientos comercial y social se ajustarán a las determinaciones contenidas en el plano de Estructura Urbanística del SUZo-1.

2. Condiciones de implantación de la edificación. Los edificios proyectados habrán de responder a los siguientes requisitos formales de integración en el entorno:

- Ambos edificios podrán tener accesos exclusivos o complementarios desde el SGEL-8, debiendo ofrecer fachada sobre esta alineación, que se planteará en continuidad con el edificio municipal multiusos adyacente.

- El edificio de equipamiento comercial habrá de resolver como fachada al menos los primeros seis metros de la medianera desde la alineación exterior, con la manzana residencial adyacente, en previsión del retranqueo de su edificación. En caso de que la edificación residencial ya estuviera ejecutada, esta obligación se limitará a la parte de medianera libre según el retranqueo existente.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 204/248
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 204/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
205/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

ANEXO 3-RESUMEN EJECUTIVO

La implementación de la participación ciudadana en los instrumentos urbanísticos, especialmente aquellos que transforman íntegramente la fisonomía local, requiere de una transmisión de información adecuada, sintetizada y adaptada para la compresión general de la ciudadanía

0. INTRODUCCIÓN

0.1 INICIATIVA

El Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla se redacta a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Almensilla, iniciándose los trabajos de elaboración del mismo en marzo de 2001, si bien se reinicia su tramitación en el año 2017 con un nuevo Avance de PGOU. El consistorio pretende, con esta actuación, estructurar de una manera coherente y coordinada el crecimiento del núcleo urbano de Almensilla, a la vez que adaptarse de manera íntegra a la nueva normativa y legislación vigente en materia urbanística, territorial y sectorial.

0.2 EQUIPO REDACTOR

En Enero de 2010, el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla contrata a la sociedad proyectista Ramal Arquitectos SLP, la culminación de los trabajos de redacción del PGOU. El equipo redactor ha estado formado por:

Dirección y redacción:	Álvaro Cárdenas Fernández. Arquitecto Manuel Castro Juncá. Arquitecto Rafael Carmona Ramos. Arquitecto
Elaboración y delineación:	Verónica Fraile Torres. Arquitecto Técnico. Javier Muñoz Ruiz. Delineante Pedro Montero Cotán. Arquitecto Alicia López León. Administrativa
Asesor ambiental:	Damián Macías Rodríguez. Geógrafo
Información urbanística:	Análisis del Territorio SL
Estudio de Inundabilidad	Alfonso Juan Fernández Casas. Ingeniero Agrónomo
Estudio de Movilidad	Julio Pérez Sánchez. Ingeniero de Caminos
Estudio Acústico	Neus Pérez Gimeno. Ingeniera Acústica

0.3 TRAMITACIÓN

Se relaciona a continuación los distintos hitos de tramitación desde Junio de 2017.

02-06-17	Entrega del Documento de Avance de PGOU y Documento Inicial Estratégico
26-07-17	Acuerdo municipal de Exposición Pública del Avance PGOU
20-09-17	Publicación BOP Acuerdo Avance PGOU
17-11-17	Informe de Sugerencias al Avance PGOU
14-02-18	Solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria
06-05-18	Informe previo a Aprobación Inicial. Cultura.
08-10-18	Informe previo a Aprobación Inicial. Carreteras del Estado.
22-11-18	Informe previo a Aprobación Inicial. Carreteras del Estado (ruido).
30-04-19	Documento de Alcance para Evaluación Ambiental Estratégica
18-09-19	Aprobación Inicial en Pleno del PGOU y el Estudio Ambiental Estratégico
09-11-19	Publicación BOP Acuerdo Aprobación Inicial PGOU y EAE
23-01-20	Informe de Hidrocarburos (estatal)
24-01-20	Informe de Patrimonio (estatal)
05-02-20	Informe de Energía Eléctrica (estatal)

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 205/248

18-02-20	Informe de Deporte (autonómico)
20-02-20	Informe de Turismo (autonómico)
25-02-20	Informe de Telecomunicaciones (estatal)
08-04-20	Informe de Comercio (autonómico)
14-04-20	Informe de Aguas (autonómico)
16-06-20	Informe de Vivienda (autonómico)
01-07-20	Informe de Incidencia Territorial (autonómico)
03-07-20	Informe de Espacios Protegidos (autonómico)
07-07-20	Informe de Cultura (autonómico)
10-07-20	Informe de Carreteras (autonómico)
21-08-20	Informe de Endesa (E-distribución)
22-03-21	Informe de Patrimonio (autonómico)
30-03-21	Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
31-03-21	Valoración de Impacto en la Salud (autonómico)
05-04-21	Informe de Memoria Democrática (autonómico)
07-04-21	Informe de Carreteras (estatal)
16-04-21	Informe de Educación (autonómico)
04-06-21	Informe de Gestión de Residuos
27-09-21	Informe complementario de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
23-03-22	Informe de Movilidad (autonómico)
08-04-22	Informe de Carreteras (Diputación)

1. OBJETO

El artículo 19.3 LOUA, en su redacción dada por la Ley2/2012, establece la obligación de incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento y sus determinaciones, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos. Su contenido habrá de contener, al menos:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.

- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Este documento habrá de estar expuesto al público junto a la documentación integrante del instrumento urbanístico, según el artículo 39.4 LOUA, y deberá remitirse a la Consejería competente en materia de urbanismo para su registro administrativo tal y como indica el artículo 40 LOUA.

En coherencia con esta regulación, se establece el siguiente contenido para este resumen ejecutivo:

- Resumen del diagnóstico de la situación actual, expresando sintéticamente la situación de partida en los principales ámbitos estudiados

- Resumen de las características de la ordenación propuesta, tanto a nivel municipal como urbano, con inclusión de la cuantificación de los parámetros más relevantes de aquella.

- Ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente, que se plasmará principalmente en la definición de aquellos terrenos en los que se altere la clasificación o calificación del suelo, como determinaciones más relevantes de la transformación urbanística. No se incidirá en los ajustes normativos puntuales, dado que el PGOU ha optado por una refundición normativa de todas las zonas de ordenanza preexistentes, por lo que, en realidad, la ordenación propuesta altera la vigente en todo el término municipal, pero la simple enumeración de todos estos cambios o el señalamiento de todo el término municipal como espacio en los que cambia la ordenación, desvirtuaría el sentido de este apartado.

- Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística. Dado que es objetivo del PGOU el mantenimiento en términos generales de la ordenación del suelo urbano consolidado, y de los procesos urbanizadores ya iniciados, tan solo se propone la suspensión referida en los supuestos de cambio sustancial de clasificación o calificación.

2. DIAGNÓSTICO

2.1 ALMENSILLA EN EL TERRITORIO

Almensilla se enclava dentro del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) en la unidad territorial "Centro Regional de Sevilla", definiéndose en el sistema de ciudades como "Centro Funcional Básico 2º Nivel", lo que la caracteriza para la localización de determinados equipamientos y/o servicios supramunicipales.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
206/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 206/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 207/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Así mismo, y como consecuencia de lo anterior, el municipio está integrado en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), entre cuyas principales afecciones directas sobre la ordenación de Almensilla, se encuentra la previsión de dos Áreas de Oportunidad de carácter metropolitano. Su inclusión en el POTAUS también tiene reflejo en la incorporación municipal a determinados elementos de la red de espacios libres metropolitanos de uso público, espacios naturales y sistema de comunicaciones.

2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

Almensilla cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento desde el 27-01-93, cuyo contenido fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) el 19-03-09, pasándose a denominar desde entonces Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU).

De los desarrollos previstos en las originales Normas Subsidiarias, nos encontramos que:

a. En el Suelo Urbanizable:

- Se han aprobado los Planes Parciales de los sectores A, B, C, D, F y el Industrial tras redacción de modificación. De estos planeamientos los cuatro primeros están desarrollados, el sector F se encuentra en ejecución, y el industrial no se ha desarrollado.

- El Sector E, tras modificación parcial de las NNSS se dota de nuevas determinaciones, pero no se ha desarrollado.

b. En el Suelo Urbano:

- Las unidades 1 y 5 se incorporaron a la Modificación de Normas aludida en el párrafo anterior.

- Se han materializado las unidades de actuación números 2, 3 y 4.

Además del instrumento general principal, y de los planeamientos de desarrollo correspondientes, hasta la fecha se han aprobado 15 modificaciones del planeamiento general, de diferente entidad y objeto, que han moldeado en el tiempo la realidad urbanística del municipio.

2.3 INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL

2.3.1 POTA y POTAUS

El artículo 45.4.a) del POTA establecía que, con carácter general, no se admitirían los crecimientos que supusieran incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supusieran incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Sin embargo, dicha Norma ha sido derogada por la Disposición Derogatoria Única de la LISTA, por lo que los crecimientos residenciales no están limitados a nivel territorial por un parámetro objetivo específico, si bien han de fundamentarse en la previsibilidad de crecimientos suficientemente justificados en virtud del artículo 47.b LOUA, o a las justificadas necesidades de crecimiento según recoge el artículo 37 LISTA.

La justificación de las necesidades o previsiones residenciales previstas se han desarrollado ampliamente en el apartado 2.1 del Diagnóstico, con las siguientes conclusiones:

- Crecimiento endógeno: 922 viviendas
- Área de oportunidad residencial: 1.000 viviendas
- Sector F: 177 viviendas

TOTAL 2.099 viviendas

El Plan contempla los siguientes límites de número de viviendas por área de reparto, mientras que en el Sector F se considerarán únicamente las 177 parcelas que proceden de parcelaciones cuyo objeto es poner en el mercado nuevas parcelas residenciales:

- Área de Reparto 1: 875 viviendas
- Área de Reparto 2: 981 viviendas
- Sector F: 177 viviendas

TOTAL 2.033 viviendas

El número total de viviendas permitidas por el Plan es ligeramente inferior a las previsiones y necesidades, justificándose de esta manera la adecuación de la dimensión de los crecimientos propuestos a nivel residencial.

Por otra parte, el POTAUS prevé dos áreas de oportunidad metropolitanas en el término municipal de Almensilla que, según regula el propio planeamiento territorial, no computarán a los efectos anteriores; la E-5 "Campus de Actividades Empresariales y servicios del Aljarafe Sur" al sur del núcleo urbano, y la R-5 "Zona de Oportunidad Residencial" para mil viviendas al norte.

Otros elementos considerados en la ordenación y que derivan del POTAUS son determinadas "actuaciones metropolitanas", que complementan las actuaciones locales y se integran en las distintas redes municipales:

Parque Metropolitano Riopudio: Espacio libre metropolitano lineal en las riberas del arroyo Riopudio. Este parque ya está ejecutado y en funcionamiento.

Plataforma multimodal en el tramo de la A-8054 entre la SE-40 y el límite del término municipal.

2.3.2 Vías Pecuarias

Las vías pecuarias presentes en el término municipal de Almensilla son las siguientes:

a. ***Cañada Real de las Islas***: La anchura legal de la Cañada Real de las Islas es de setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 m). Ésta atraviesa el término paralelo al Arroyo de Riopudio en dirección norte-sur, procedente del paraje denominado "Seismalo" en Mairena del Aljarafe. El tramo de Cañada que atravesaba el término tiene una longitud de unos cuatro kilómetros, debiendo descontarse la parte que discurría por el suelo urbanizable del Sector F de las Normas Subsidiarias de Almensilla, por haberse desafectado.

b. ***Cordel de Triana a Villamanrique***: La anchura legal del Cordel de Triana a Villamanrique es de treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 m). El Cordel entra en este término unido a la línea divisoria de esta jurisdicción con la de Bollullos de la Mitación y hacia la mitad con la de Mairena del Aljarafe, llevando a la derecha terrenos de la finca "Hacienda de Villa-Clara" dedicados a cultivos herbáceos de secano, y por el lado de Bollullos a olivares. El recorrido por el término municipal es de unos mil quinientos metros (1.500 m) en dirección nor-noroeste.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 207/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 208/248
Estado: Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

c. ***Vereda de Cañada Fría***: La anchura legal de la Vereda de Cañada Fría es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m). Esta Vereda recorre el término municipal en dirección norte-sur en una longitud de unos cuatro kilómetros. Aparece procedente del término municipal de La Puebla del Río por el paraje denominado "Malojo", y atraviesa hacia la mitad de su recorrido la carretera A-8052 que une Almensilla con Coria del Río, hasta unir con la carretera A-8054 que une Almensilla con Palomares del Río, aunque en este tramo final prácticamente ha sido ocupada por cultivos agrícolas. La Vereda de Cañada Fría ha caído totalmente en desuso hasta el punto de que actualmente sólo es utilizada en un corto tramo como camino.

d. ***Colada de Palomares***: La anchura legal de la Colada de Palomares es de diez metros (10 m.). Ésta parte del mismo pueblo de Almensilla en dirección oeste-este y actualmente está ocupada por la carretera A-8054 que une Almensilla con Palomares del Río.

2.3.3 SE-40

La morfología territorial de Almensilla se ha visto fuertemente afectada con la entrada en servicio de la Ronda Metropolitana SE-40. En Almensilla confluyen dos tramos de la misma incluyendo un nudo de acceso en la confluencia con la A-8054, lo que ha modificado el modo de relacionarse del núcleo de Almensilla con el área metropolitana en términos de movilidad.

El trazado norte-sur de la Ronda divide en dos el término municipal, quedando al Oeste de la misma el núcleo urbano principal y las dos áreas de oportunidad contempladas en el POTAUS, y al Este el antiguo sector F y el parque metropolitano Riopudio.

2.4 POBLACIÓN

Almensilla, con una población de 5.929 habitantes en 2017, es uno de los municipios que presenta en la provincia de Sevilla, tasas de crecimiento muy superiores a la media en los últimos veinte años.

A continuación, se ofrecen dos proyecciones de población para el horizonte temporal del PGOU fijado en el año 2031. Estas proyecciones se calculan en base al incremento potencial de la población experimentado en dos periodos distintos; entre 1996 y 2021 (hipótesis 1), con un crecimiento muy acusado, y entre los años 2007 y 2021 (hipótesis 2), con un crecimiento ralentizado por las circunstancias socioeconómicas locales y generales.

Hipótesis 1: *Mantenimiento del factor de incremento potencial entre 1996-2021*
P2031 = 6287 $(1 + 0.0423)^{10}$ = **9.514** habitantes.

Hipótesis 2: *Mantenimiento del factor de incremento potencial entre 2007-2021*
P2031 = 6287 $(1 + 0.0151)^{10}$ = **7.303** habitantes.

Es razonable considerar una hipótesis de crecimiento intermedia entre ambos valores, dado que la expectativa en los próximos años no ha de ser ni el estancamiento producido en los recientes años de crisis, ni el desorbitado crecimiento sufrido en los años de expansión de la comarca del Aljarafe, por lo que tomaremos un valor aproximado en el horizonte de ocho años de vigencia del Plan General (2031), de **8.500** habitantes.

2.5 VIVIENDA

La cifra de viviendas existentes en el suelo urbano es de 2.088 a las que se suman las correspondientes a la urbanización Santa Iglesia – Río Pudio (sector F) y algunas más en suelo no urbanizado entorno al núcleo.

Viviendas Principales	2.088
Viviendas Sector F	424
Otras	27
TOTAL	2.539

Las llamadas viviendas principales se distribuyen de la siguiente manera:

Zona Casco	323
Zona de Extensión	517
Zona de Grandes Intervenciones	1.248
TOTAL	2.088

De este número de viviendas llamadas principales, se pueden extraer un 10% estimado por encontrarse vacías. Del sector F podemos considerar tan sólo un 50% de viviendas habitadas. Por tanto, el número de viviendas ocupadas:

Viviendas Principales	1.879
Viviendas Sector F	212
TOTAL	2.091

Por tanto, se pueden establecer los siguientes parámetros:

a. El sector de población autóctona que demandará vivienda en los próximos años será la diferencia de la previsión realizada menos la población actual, más la población que decida crear nuevos núcleos familiares. Esto supone una población aproximada de dos mil cuatrocientos habitantes, que podemos estimar que necesiten unas mil nuevas viviendas según las proyecciones realizadas.

b. Aunque es de difícil cuantificación, al amparo del desarrollo de las infraestructuras viarias como lo es la SE-40 y de la futura ejecución del área de oportunidad empresarial prevista en el POTAUS se generará una necesidad residencial, que el propio Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional cifra en mil viviendas, esto es, unos dos mil cuatrocientos habitantes extras sobre las proyecciones poblacionales realizadas.

2.6 DOTACIONES

El análisis y diagnóstico de las dotaciones existentes en el municipio arroja las siguientes conclusiones relativas a los principales déficits detectados:

Con carácter general se detectan estándares razonables de suelo destinado a dotaciones por habitante. Sin embargo en muchos de esos suelos no se ha llevado a cabo la implantación de la edificación o actividad necesaria para su funcionamiento.

A nivel particular, se detectan las siguientes circunstancias:

- La ubicación actual del parque ferial no se estima compatible con el desarrollo urbanístico del sector urbanizable en el que se encuentra, por lo que el PGOU valora su traslado a otra ubicación.
- El edificio municipal destinado a sede del Ayuntamiento es insuficiente para la entidad que adquirirá el suelo urbano municipal una vez se desarrollen los sectores contemplados en el PGOU.
- Se detecta déficit de espacios libres en el centro histórico del núcleo urbano, y deficiencias de ejecución en determinados suelos destinados a parques y jardines, como el anexo al campo de fútbol.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 208/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
209/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

2.7 MOVILIDAD

El núcleo urbano de Almensilla se recorre en sentido transversal, es decir este-oeste, sin registros norte-sur, y sin circunvalaciones que distribuyan las conexiones entre las distintas áreas. Además de la ausencia de malla, cualquier desplazamiento coincide con el nudo de la calle Calvario con el arroyo Cañada Fría; por tanto, desde el Plan se considera de especial importancia el tratamiento del sistema viario, su estructuración y su desarrollo conforme a pautas organizativas del mismo.

2.8 INFRAESTRUCTURAS

a) Abastecimiento de agua. Para el crecimiento previsto será necesario la construcción de un nuevo depósito regulador y reforzar los anillos principales de abastecimiento mediante la construcción de tramos nuevos y el desdoblamiento de otros.

b) Saneamiento. El principal condicionante para la ordenación está derivado del trazado de los emisarios generales de Aljarafesa que junto con la topografía determinará el ámbito de funcionalidad de servicio y los suelos más adecuados para los nuevos crecimientos coherentes con dicha posibilidad de servicio por gravedad. Por ello a partir del arroyo Cañada Fría, se ejecutarán nuevos emisarios que recojan los vertidos hasta unirse con el proveniente desde el norte y que bordea al sector F por el este. El Plan resuelve las necesidades en cuanto a instalaciones de Abastecimiento de agua y Saneamiento que los nuevos desarrollos previstos requerirán.

c) Distribución de energía eléctrica y alumbrado. Para las viviendas previstas y los nuevos parques industriales, se necesitará la construcción al menos de una subestación que garantice la demanda de energía del desarrollo previsto.

2.9 PATRIMONIO

Según consta en el listado de la base de datos de Patrimonio Arqueológico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se encuentra catalogado un yacimiento árabe, de la edad media (cód. 41/010/0001) en el término municipal, denominado Sietemalos, Alguacilla, Seismalos.

Sin embargo, y como actuación necesaria para la tramitación del presente PGOU, en el año 2005 se llevó a cabo una Intervención Arqueológica Preventiva, consistente en una prospección arqueológica superficial de todo el término municipal de Almensilla. La tramitación de dicha prospección culminó según resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Sevilla, en fecha 11 de mayo de 2006, y el documento determina que no existen yacimientos arqueológicos en el municipio que pudieran ser considerados como tales. No obstante, se constataban indicios de localizaciones sobre las que el Plan habrá de establecer las medidas correctoras de protección oportunas.

3. ORDENACIÓN

El nuevo PGOU de Almensilla, una vez aprobado definitivamente, sustituirá al Plan General adaptado vigente y todas sus innovaciones, salvo en los casos específicos en los que se hace referencia al mantenimiento de determinaciones específicas de instrumentos de planeamiento anteriores. Se recoge a continuación la síntesis de la ordenación propuesta.

3.1 LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El término municipal de Almensilla se ordena con las siguientes propuestas generales y condicionantes de diseño:

- Mantenimiento del concepto de "ciudad compacta" generando crecimientos inmediatos a los suelos urbanos existentes y no desestructurados (ciudad dispersa).

- Generación de un nuevo sistema viario de comunicaciones, basado en el impacto que la ejecución de la SE-40 tiene en el término municipal. Su trazado norte-sur divide claramente el territorio, pero a la vez supone un nuevo foco de atracción al municipio dada su accesibilidad inmediata desde el nudo proyectado.

- Formalmente, el término municipal de Almensilla quedará estructurada en tres franjas norte-sur perfectamente diferenciadas, y cuyos límites responden a elementos naturales o actuaciones supramunicipales. La franja Este, entre la SE-40 y el arroyo Riopudio, incluye la preexistencia del antiguo Sector F en proceso de urbanización, así como el parque metropolitano Riopudio.

- En la franja central, en la que se encuentra el casco histórico tradicional, se prevén los crecimientos urbanísticos del PGOU. Sus límites son la propia SE-40 hacia el Este y el arroyo Cañada Fría y la carretera A-8052 hacia el oeste. El Plan, siguiendo las determinaciones del POTAUS, ubica el área de oportunidad empresarial al sur del núcleo urbano, teniendo como límites físicos el propio casco histórico, la SE-40 el arroyo Cañada Fría y el término municipal de Coria del Río. Esta área de oportunidad tendrá como uso global el industrial, siendo compatibles los usos terciarios, y satisfará las necesidades de estos usos tanto locales como metropolitanos en la comarca. Al norte del núcleo urbano se ubican tanto los crecimientos residenciales propios de la población de Almensilla, como el área de oportunidad residencial previsto en el POTAUS.

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

3.2 LA ORDENACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS URBANOS

3.2.1 Clasificación del suelo y Modelo de crecimiento

Las propuestas del PGOU son coherentes con el modelo de ciudad promovido por la LOUA y los criterios y objetivos establecidos en el Plan. Se apuesta por la potenciación de la ciudad compacta impulsando en primer lugar los vacíos urbanos existentes y creciendo a continuación como ampliación de los bordes de la ciudad consolidada. De esta manera se optimizan recursos y se minimizan costes de implantación y mantenimiento, apostando por la accesibilidad a usos y equipamientos, como eje vertebrador del Plan.

El núcleo urbano principal crece al Sur con la implantación del área de oportunidad empresarial previsto en el POTAUS, inicialmente con dos sectores en Suelo Urbanizable. El primero de ellos de menores dimensiones servirá de motor para el

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 209/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página Firmado
Estado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
210/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

el desarrollo del área de oportunidad, mientras que el segundo, de mucha mayor entidad, podrá y, en su caso, deberá fraccionarse en unidades de ejecución que permitan su implantación gradual desde el norte hacia el sur, acompasando su implantación a la implementación de infraestructuras y sistemas existentes, y la ejecución de aquellos nuevos que sean necesarios. El planeamiento de desarrollo modulará estos crecimientos en función de las posibilidades de gestión de los suelos afectados.

Al norte del casco principal, se proyectan varios sectores residenciales en Suelo Urbanizable que albergan el crecimiento endógeno del municipio y los crecimientos previstos en el área de oportunidad residencial del POTAUS. Al norte de estos sectores, y enmarcado en la infraestructura viaria proyectada, se clasifican unos terrenos como Suelo Urbanizable No Sectorizado que, en tanto no se cumplan las condiciones de sectorización establecidas en el Plan (alto grado de desarrollo del suelo urbanizable proyectado) y puedan por tanto desarrollarse, mantendrán a todos los efectos el régimen jurídico del Suelo No Urbanizable.

En cuanto al núcleo constituido por el antiguo Sector F, el PGOU le asigna la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Incorporado debido a que cuenta con el Plan Parcial aprobado definitivamente y se encuentran en curso de ejecución sus obras de urbanización. También se contempla como Urbanizable No Sectorizado, el espacio existente entre la urbanización, la SE-40 y la A-8054. Estos espacios no podrán desarrollarse hasta tanto no se haya culminado íntegramente el proceso urbanizador del Sector F, y hasta ese momento también tendrán el régimen jurídico del Suelo No Urbanizable.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m^2s)	PORCENTAJE (1)	PORCENTAJE (2)
SUELO URBANO			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.338.023	19,28%	9,36%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0	0,00%	0,00%
TOTAL SUELO URBANO	**1.338.023**	**19,28%**	**9,36%**
SUELO URBANIZABLE			
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	3.625.619	52,24%	25,36%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	115.041	1,66%	0,80%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAM. INCORPORADO	1.178.890	16,99%	8,25%
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	682.128	9,83%	4,77%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	**5.601.679**	**80,72%**	**39,18%**
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	**6.939.702**	**100,00%**	**48,54%**
SUELO NO URBANIZABLE			
SNU ESPECIAL PROTECCIÓN - LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	898.977		6,29%
SUB-CATEGORÍA *Vías Pecuarias*	*323.626*		*2,26%*
SUB-CATEGORÍA *Ronda Metropolitana SE-40*	*483.081*		*3,38%*
SUB-CATEGORÍA *Cauces públicos*	*92.270*		*0,65%*
SNU ESPECIAL PROTECCIÓN - PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	6.458.803		45,17%
SUB-CATEGORÍA *Espacios Agrarios de Interés*	*6.458.803*		*45,17%*
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	**7.357.780**		**51,46%**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	**14.297.482**		**100,00%**

(1) PORCENTAJE REFERIDO AL TOTAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

(2) PORCENTAJE REFERIDO AL TOTAL DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

USOS GLOBALES	SUPERFICIE (m^2s)	PORCENTAJE (1)
RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL "DENSIDAD BAJA"	1.318.085	21,06%
RESIDENCIAL "DENSIDAD MEDIA"	1.868.948	29,87%
TOTAL RESIDENCIAL	**3.187.032**	50,93%
INDUSTRIAL		
TOTAL INDUSTRIAL	**2.978.157**	47,59%
TERCIARIO		
TOTAL TERCIARIO	**92.385**	1,48%
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (INC. SSGG)	**6.257.574**	**100,00%**

(1) PORCENTAJE REFERIDO AL TOTAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (excluido el No Sectorizado)

3.2.2 Dimensión del crecimiento propuesto

La dimensión máxima residencial del crecimiento previsto es:

Nº máximo de nuevas viviendas:	1.856 viviendas
Nº máximo de nuevos habitantes:	4.454 habitantes.

3.2.3 Sistemas generales: nuevos viarios

Se prevén las siguientes actuaciones en la red de comunicaciones de Almensilla que permiten aplicar el modelo territorial elegido, con los criterios y objetivos descritos en apartados anteriores. Con carácter general, los promotores de los distintos sectores en los que se incluyan o adscriban los sistemas generales, habrán de ejecutar los mismos incorporándolos en sus proyectos de urbanización.

- ***Boulevard norte***. Consiste en una sucesión de actuaciones individuales que permiten, una vez ejecutadas, el registro a las distintas zonas del núcleo urbano principal, desde un viario distribuidor al norte del mismo. El trazado parte del boulevard existente, y previsto a estos efectos, en el sector SR-1 del planeamiento vigente, y culmina en la carretera A-8052 entre la Hacienda de Majalcófar y el depósito regulador de Aljarafesa.

- ***Adecuación de la A-8052***. El PGOU contempla la adecuación de la carretera A-8052 al carácter urbano que, necesariamente habrá de tener en desarrollo del mismo. En este sentido, el tramo comprendido entre el acceso a Almensilla desde Bollullos de la Mitación, hasta el nudo existente una vez superado el arroyo Cañada Fría, pasará a tener el carácter de viario principal perimetral del núcleo urbano de Almensilla. El diseño que el Plan prevé es de boulevard de características similares a las del proyectado en la zona norte, con los condicionantes que sean precisos derivados de las preexistencias urbanas colindantes. La carretera, en el resto de su trazado hasta salir del término dirección Coria del Río, mantendrá su sección actual en el ámbito de desarrollo del área de oportunidad empresarial de carácter metropolitano contemplado en Almensilla por el POTAUS.

Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 210/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página: Firmado
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
211/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

- ***Arco sur.*** El PGOU reinterpreta la previsión del planeamiento general anterior correspondiente a la actuación no ejecutada de circunvalación del núcleo urbano principal por el sur, mediante un arco que, por un lado inicia el eje vertebrador del área de oportunidad y, por otro, permite bordear el casco urbano iniciándose en el nudo de acceso de la A-8054, y desembocando en la A-8052 en primera instancia y en la primera rotonda existente en la A-8052 si accedemos desde Coria del Río. Adicionalmente se proyecta en este arco una rotonda intermedia que permitirá un acceso aún más directo a través del viario vinculante proyectado al sur de la barriada de Los Gordales. La ejecución de esta actuación, junto a las anteriores, permitirá el registro perimetral íntegro del núcleo urbano principal de Almensilla. El nuevo Plan simplifica esta actuación conectando esta última rotonda con la segunda del eje estructurante norte-sur del área de oportunidad E5, a fin de no sobrecargar el nudo de la SE-40.

- ***Área de Oportunidad Empresarial. Viario estructurante.*** Por último, el Plan prevé un viario de primer rango que, junto a la nueva funcionalidad de la carretera A-8052, van a estructurar el desarrollo del área de oportunidad empresarial. Se constituye como un arco-viario principal norte-sur que será el eje fundamental de distribución del sector, naciendo en el nudo de la SE-40 y conectando en el extremo sureste con la carretera A-8052.

3.2.4 Sistemas generales: espacios libres

Junto al diseño de la nueva red de comunicaciones, éste es el segundo gran soporte sobre el que se sustenta el nuevo modelo territorial de Almensilla. La definición de potentes estrategias en la consideración medioambiental de los distintos espacios proyectados como zonas verdes, se realiza desde el aprovechamiento e integración de los recursos naturales del municipio a la ciudadanía de Almensilla. Las vías pecuarias, los arroyos que discurren por el término y el paisaje, son elementos especialmente considerados en la toma de decisiones.

Se han proyectado las siguientes actuaciones de creación de nuevos sistemas generales de espacios libres, que incrementan notablemente los existentes en la actualidad.

- ***Parque lineal "Arroyo Cañada Fría"***. El Plan incorpora los espacios adyacentes al arroyo Cañada Fría, que atraviesa el núcleo urbano principal de Almensilla de norte a sur, como una sucesión de espacios libres destinados a crear un macro parque lineal paralelo al mismo. Se trata de incorporar lo que hoy aparece como una barrera natural para la concepción de una ciudad compacta, como elemento integrador y foco de atracción para las actividades de ocio y disfrute de la población.

El diseño pretende completar los espacios libres del sistema general constituido por el Parque Sagrado Corazón y la zona verde junto al campo de futbol, mediante la generación de dos grandes manzanas, registradas por viario en todo su perímetro, con destino a zonas verdes y equipamientos. Al atravesarse estos espacios por el citado cauce, el Plan necesariamente clasifica como no urbanizable de especial protección por legislación específica tanto el espacio ocupado por el cauce como sus zonas de servidumbre. Los suelos restantes, así como los determinados como inundables sí pueden tener la clasificación de suelos urbanizables, adscritos o incluidos en sectores de planeamiento, calificándose como viarios donde sea estrictamente necesario o, fundamentalmente, como espacios libres.

- ***Parque metropolitano "Riopudio"***. El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla contempla un parque de carácter metropolitano sobre ambas riberas del arroyo Riopudio. Esta actuación metropolitana ya se encuentra ejecutada, por lo que el PGOU la recoge como sistema general de espacios libres existente en suelo no urbanizable.

El documento de "*Adaptación de las Normas Subsidiarias de Almensilla a la LOUA. PGOU*", calculaba un estándar de **10,83 m²s** por habitante, contabilizando los sistemas generales anteriores, así como la futura consecución de los terrenos destinados a la implantación de la feria. Este valor fue ampliado posteriormente con la aprobación de una modificación parcial del PGOU, fijándose en 11,49 m²s por habitante, al incorporar al sistema el conjunto de espacios libres de carácter lineal situados en el acceso principal de Almensilla a través de la calle Calvario.

En asunción del espíritu del artículo 36 LOUA, estimamos conveniente mantener al menos las proporciones ya adquiridas en el municipio entre el número de habitantes y los equipamientos existentes y, en cualquier caso, superar el límite máximo fijado en el artículo 10 LOUA.

Por tanto, tomaremos como referencia el estándar previamente definido de 11,49 m²s por habitante, y para la justificación de la determinación del nuevo estándar, habrá que tener en cuenta las siguientes matizaciones:

a. Los espacios libres lineales paralelos al arroyo Riopudio, se integran como parte del Parque Metropolitano Riopudio, previsto por el POTAUS y ya ejecutado. El conjunto total de estos suelos no se incluyen en el cálculo del nuevo estándar, ya que su carácter de suelos no urbanizables destinados a un equipamiento supramunicipal desvirtuaría notablemente un valor que debe reflejar el nivel de sistemas generales de ámbito municipal respecto a la población presente y futura del municipio.

b. La normativa vigente permite compatibilizar los terrenos correspondientes a las vías pecuarias, con sistemas generales de espacios libres. Dado que tienen una función complementaria distinta de la principal de los sistemas generales de espacios libres vinculados al desarrollo urbanístico, también se excluye su superficie del cálculo del estándar.

c. El cálculo de población se realiza considerando la población prevista al momento de aprobación definitiva del PGOU (6.300) a los que se suman 2.100 habitantes por las 875 nuevas viviendas del área de reparto AR-1, y 2.354 habitantes por el máximo de 981 viviendas que pueden desarrollarse en el área de oportunidad residencial. El total de habitantes a considerar es, pues, de 10.754.

En definitiva, el cálculo del estándar se efectúa considerando los espacios libres existentes con carácter de sistema general, así como los que el Plan prevé en los ámbitos de crecimiento residencial del municipio (norte del núcleo principal)

Sistemas generales de espacios libres existentes	39.744 m²s
Sistemas generales es espacios libres proyectados	225.100 m²s
TOTAL SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES (existentes + proyectados):	264.844 m²s
Población máxima del PGOU:	10.754 hab.
Estándar m²s/hab. en aplicación del PGOU:	**24,63 m²s/hab.**

Al margen de estos sistemas generales de espacios libres, el PGOU prevé otros que no participan del cómputo, pero que incrementan la dotación general con que contará Almensilla de este tipo de suelos:

a. Conjunto de terrenos en suelo no urbanizable, junto al arroyo Riopudio, correspondientes al parque metropolitano lineal proyectado en el POTAUS y ya ejecutado. La superficie de estos terrenos es de 79.320 m²s.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 211/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado: 212/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Por tanto, y con independencia de la clasificación de suelo a que pertenezcan, el plan prevé terrenos destinados a sistema general de espacios libres, por un total de 344.164 m^2s, lo que supondría una ratio por habitante de 32,00 m^2s/hab, si bien entendemos que la ratio que realmente determina el nivel de dotación de los espacios residenciales en relación con los habitantes de dichos espacios es el valor determinado con anterioridad de **24,63 m^2s / hab**.

3.2.5 Sistemas generales: equipamientos

En cuanto a los equipamientos, el diagnóstico ha determinado una serie de carencias que han de afrontarse, en primer lugar desde la utilización efectiva de los terrenos ya obtenidos en los distintos planeamientos de desarrollo del PGOU vigente y que, hasta la fecha, no han sido construidos. No obstante estos espacios, el Plan reserva unos terrenos en suelo urbanizable para la ejecución de un nuevo Ayuntamiento con capacidad acorde a la dimensión efectiva y carácter que el municipio va a alcanzar, unos terrenos junto al nudo de la SE-40 para la implantación de un intercambiador de transportes de rango metropolitano, así como un equipamiento que acoja en el futuro la feria municipal, estos dos últimos en el ámbito de desarrollo del área de oportunidad empresarial.

3.2.6 Usos globales

El plan contempla los usos globales residencial, industrial y terciario, con los siguientes criterios de implantación y localización:

Crecimiento residencial: Las expectativas de crecimiento se han visto alteradas sustancialmente en los últimos años con motivo, no solo de la entrada en vigor del POTA y las limitaciones derivadas de su aplicación, sino por el efecto de "estallido" de la burbuja inmobiliaria causante, entre otros motivos, de la reciente crisis económica de nuestro país.

En materia de vivienda, el Plan establece como criterio la consolidación del núcleo urbano principal existente, así como la culminación de los trabajos de urbanización del Sector F (Santa Iglesia) del planeamiento general anterior. El dimensionado de estos crecimientos se realiza atendiendo a los cálculos de crecimiento propios y a las necesidades metropolitanas establecidas en el POTAUS.

Crecimiento industrial y terciario: El área industrial-empresarial previsto en Almensilla por el planeamiento territorial será, precisamente, el principal motor socioeconómico del municipio en los próximos años y su consideración no surge de la necesidad de abastecimiento interno de este tipo de suelo sino de su inserción en el POTAUS. En este sentido, es el propio plan de ordenación del territorio de ámbito subregional, el que determina una necesidad de índole metropolitano, dada la importante transformación de las condiciones de accesibilidad del municipio con la ejecución de la SE-40. El documento prevé una importante superficie especializada en actividades empresariales y de servicios, que debe suponer una mejora sustancial en la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta zona de la Aglomeración Urbana de Sevilla, y que contribuirá a elevar la competitividad de los municipios de su entorno.

El Plan contempla también usos terciarios en un antiguo sector industrial no desarrollado junto al cementerio municipal, así como en un ámbito de crecimiento al norte del núcleo principal y paralelo al trazado de la SE-40, aprovechando el efecto "escaparate" de estos espacios. Ambos enclaves se estiman adecuados para la diversificación de este uso en el territorio municipal.

3.2.7 Vivienda protegida

Cada sector residencial del PGOU ha de reservar terrenos equivalentes al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencia de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas. El presente PGOU, a fin de producir la necesaria coherencia entre esta disposición, y las posibilidades de desarrollo de los distintos ámbitos residenciales, establece que se debe cumplir, además, que el 30% de las viviendas sean protegidas.

Además las condiciones de desarrollo establecidas por el POTAUS para el área de oportunidad residencial previsto en Almensilla, contemplan un aumento significativo de esta previsión de viviendas protegidas para aquellos sectores que desarrollan dicha área. El número de viviendas con este destino se ha fijado en el 60 por ciento de las contempladas en cada uno de los sectores.

Con todo ello, del máximo total de 1856 viviendas que puede contemplar el desarrollo del PGOU, **823** han de estar sujetas a algún régimen de protección oficial, lo que supone un porcentaje cercano al **44 %**.

3.3 LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE

3.3.1 Clasificación

El suelo urbano está integrado por el delimitado en el Plan General vigente (Adaptación de las Normas Subsidiarias de 1993 a la LOUA) más los suelos urbanizables desarrollados de dicho Plan. Dentro del suelo urbano, se pueden distinguir dos categorías:

a. Suelo urbano consolidado: Así denominamos a aquel que ha sido urbanizado con las condiciones mínimas reseñadas en la LOUA. En esencia, se clasifica como suelo urbano consolidado la inmensa mayoría del casco urbano principal.

b. Suelo urbano no consolidado: Es aquel que no tiene completa la mencionada urbanización, o bien son suelos vacantes situados en enclaves de entorno edificado. No se contempla en el PGOU ningún suelo con esta clasificación y categoría.

3.3.2 Usos globales

Se establecen como usos globales los siguientes:

- Residencial Densidad Baja
- Residencial Densidad Media
- Terciario
- Industrial

La práctica totalidad del suelo clasificado como Urbano Consolidado, responde al uso global Residencial Densidad Media, por ser éste el destino dominante o mayoritario que el PGOU asigna a los espacios edificables y no edificables en estos suelos. Este uso global es el históricamente implantado en el núcleo principal, respondiendo tanto al casco tradicional como a las actuaciones en sus zonas de extensión, y recogiendo densidades entre las 20 y las 40 viviendas por hectárea.

3.3.3 Zonas de ordenanza

El Plan establece en suelo Urbano Consolidado la ordenación pormenorizada, a través, entre otras determinaciones, de la definición de unas ordenanzas de edificación que legitimen directamente la actividad de ejecución en los solares, sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 212/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
213/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Zona de Ordenanza MC: Manzana Cerrada. Corresponde a la tipología tradicional del núcleo urbano de Almensilla, cuyas características son la coincidencia de la fachada de la edificación con la alineación exterior de la parcela, la colmatación del frente de parcela y la disposición de la edificación adosándose a los inmuebles colindantes. El Plan establece unas condiciones detalladas de segregación y agregación de parcelas tendente a que no se desvirtúe el parcelario tradicional, parámetro básico de la morfología urbana y tipologías edificatorias. Excepcionalmente se prevé la aceptación de tipologías plurifamiliares, a fin de aprovechar grandes espacios vacíos de la trama urbana, con determinadas limitaciones y con la obligada previsión de aparcamientos en su interior. La principal diferencia entre las dos subzonas definidas, MCC y MCE, radica en las condiciones estéticas y la regulación de los cuerpos salientes.

Zona de Ordenanza EH. Edificación en Hilera. Corresponde a tipologías residenciales de crecimiento periférico al casco histórico tradicional, cuyas características comunes son la pertenencia a promociones públicas y privadas de viviendas unifamiliares adosadas, en parcelas generalmente regulares y similares. El Plan realiza una homogeneización de parámetros normativos en torno a valores máximos, de manera que se prevean pequeñas actuaciones de ampliación y regularización de edificaciones existentes.

Zona de Ordenanza CJ. Ciudad Jardín. Responde, en general a procesos de transformación urbanística a través de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores, y que soportan tipologías residenciales de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, en parcelas de mediano a gran tamaño. Conforman un modelo de ciudad de baja densidad, con las características propias de este tipo de ocupación del suelo: jardines y arbolado, cualificación, concentración de comercios y servicios en parcelas concretas, etc. El Plan realiza una homogeneización de parámetros normativos en torno a valores máximos.

Zona de Ordenanza PA. Plurifamiliar en Bloque Abierto. Corresponde a aquellas edificaciones residenciales plurifamiliares ejecutadas en desarrollo del Plan Parcial SR-3 de las Normas Subsidiarias anteriores. El Plan integra las determinaciones y los parámetros urbanísticos contenidos en dicho documento para esta tipología.

Zona de Ordenanza UE. Edificación unifamiliar extensiva. Se aplica a aquellas edificaciones residenciales unifamiliares en parcelas de gran tamaño ejecutadas en desarrollo del Plan Parcial "Sector F" de las Normas Subsidiarias anteriores. Si bien estos terrenos están clasificados por el PGOU como suelos urbanos no consolidados, su determinación como zona de ordenanza específica, permitirá su íntegra incorporación al Plan General como suelos urbanos consolidados cuando se culmine su urbanización.

Zona de Ordenanza I. Industrial. Corresponde a los ámbitos así grafiados en los planos de ordenación completa del Plan, y para los que éste determina como uso pormenorizado el industrial.

Zona de Ordenanza T. Terciario. Corresponde a los ámbitos así grafiados en los planos de ordenación completa del Plan, y para los que éste determina como uso pormenorizado el terciario.

3.4 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Plan incorpora un informe de sostenibilidad económica que, más allá de analizar la viabilidad financiera de las distintas actuaciones de desarrollo proyectadas, estudia el impacto económico que la aplicación del Plan tendrá sobre la Hacienda municipal.

A tal efecto se ha valorado el impacto de los desarrollos previstos en cada capítulo de ingresos y gastos, tanto por el aumento de población y gastos asociados implícito, como por la generación de nuevos recursos manteniendo los criterios de los impuestos y tasas ya existentes.

El saldo es neutro los dos primeros años desde la aprobación del Plan, dado que los trámites urbanísticos y urbanizadores aún no llevarán implícito aumento de población ni mayor recaudación, y son gradualmente positivos a partir del tercer año, lo que determina la viabilidad y sostenibilidad económica del Plan.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 213/248

4. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE

Como ya se ha indicado, y en cumplimiento del contenido establecido en el artículo 19.3 LOUA, el presente resumen ejecutivo ha de expresar la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente. En el caso de Almensilla esto se produce en la totalidad del término municipal, debido a las siguientes cuestiones:

- Con carácter general, en el suelo no urbanizable se ha pasado de la categoría "natural o rural" contemplada en el documento de Adaptación Parcial a la de Especial Protección por Planificación Territorial subámbito "Espacio Agrario de Interés" en los suelos que no se incorporan al desarrollo urbanístico. En los suelos que sí se incorporan la nueva clasificación es suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado.

- En el casco urbano, aunque con carácter mínimo, todas las parcelas se ven alteradas ya que se unifican las zonas de ordenanza y se varían levemente las condiciones de desarrollo en todas ellas.

Por todo lo anterior no procede la pormenorización de todas y cada una de las alteraciones del Plan lo que derivaría en una enumeración sin sentido de todas y cada una de las determinaciones del mismo, lo que no parece ser el objeto de este resumen ejecutivo, y pierde el sentido cuando todo el ámbito del término municipal sufre cambios.

No obstante, es pertinente acotar aquellos ámbitos de la ordenación propuesta en que se altera la ordenación vigente de manera sustancial y no leve, haciendo hincapié en la modificación de condiciones de suelos desarrollables del Plan anterior y los ámbitos de suelo no urbanizable que se incorporan al desarrollo urbanístico.

4.1 ÁMBITOS PROVENIENTES DEL PGOU VIGENTE

- Se eliminan las unidades de actuación "1-5" y "PERI HSA", que incluían la Hacienda de San Antonio y su entorno. Para una mejor gestión y desarrollo urbanístico de los terrenos, se mantiene el cuerpo principal de la hacienda y su patio de acceso como edificación a conservar en Suelo Urbano. El resto de terrenos se incorpora al antiguo Sector E para una solución conjunta, dado que se trata, además, de los mismos propietarios.

- Los terrenos del antiguo Sector E, clasificados en el planeamiento vigente como Suelo Urbanizable Sectorizado, pasan en el nuevo Plan a Suelo Urbanizable Ordenado. El Ayuntamiento entiende como prioritario su desarrollo por constituir un enclave muy importante en el crecimiento del núcleo y un vacío relevante en la configuración espacial actual.

- Modificación de calificación de la parcela terciaria del antiguo sector SR-3, que pasará a ser residencial. A su vez, el antiguo Sector "I", adyacente pero no desarrollado, pasará de tener un uso global industrial a terciario, más acorde con la realidad y necesidades de su entorno.

4.2 ÁMBITOS QUE SE INCORPORAN AL DESARROLLO URBANÍSTICO

El PGOU modifica la clasificación como Suelo No Urbanizable de los terrenos afectados tanto por los nuevos sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZs-3 a SUZs-12), como por las áreas en Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUZns-1 SUZns-2), si bien el verdadero cambio de estas últimas no se hará efectivo hasta tanto no se produzca su sectorización según las condiciones establecidas por el propio Plan y la legislación vigente, manteniendo hasta entonces el régimen del suelo no urbanizable.

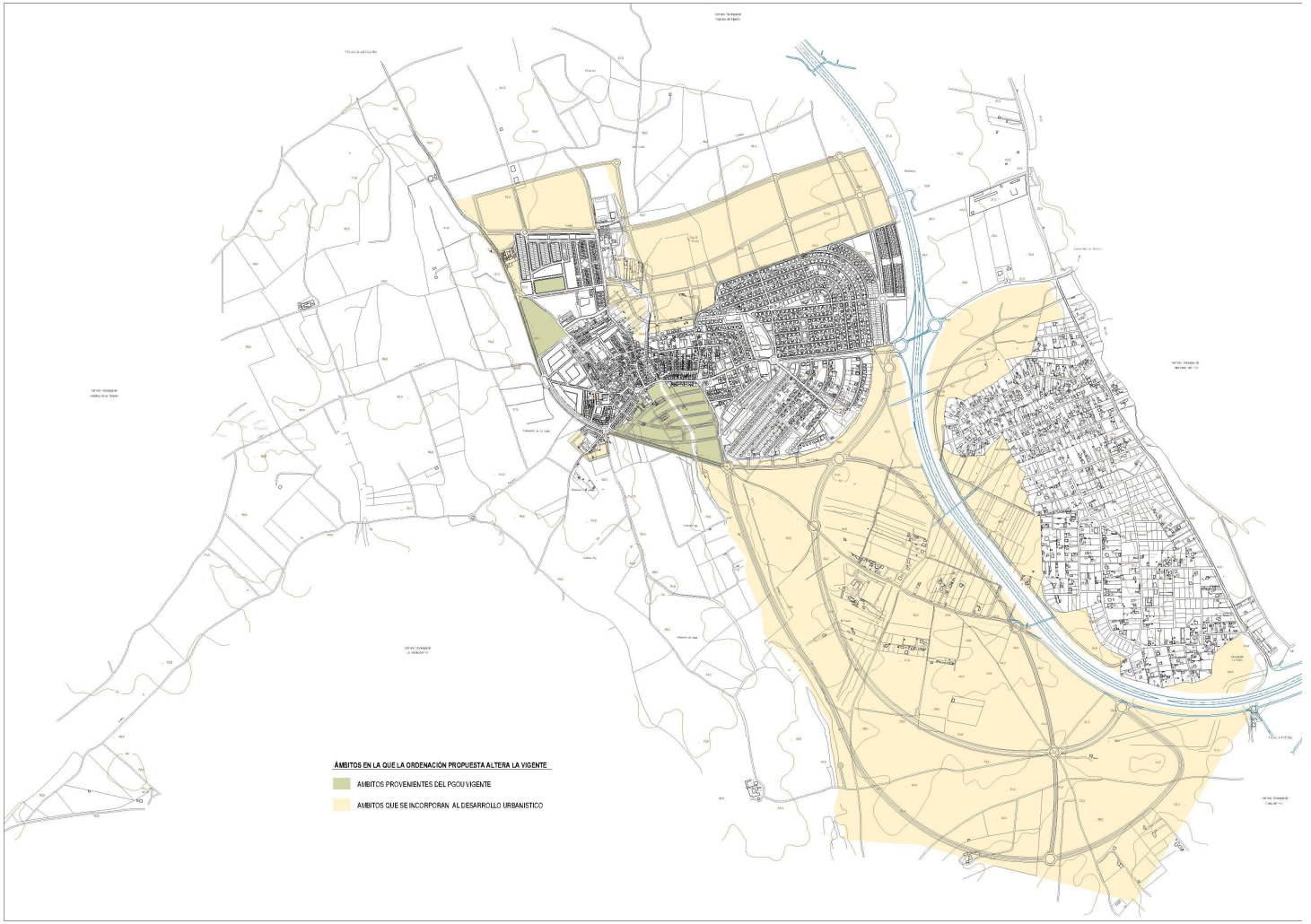
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
214/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 214/248



Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuín Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 215/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 215/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página: Firmado
Estado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
216/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

ANEXO 4-VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

0. ALCANCE DEL DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO

La proliferación de instrumentos al servicio de la planificación de recursos y estrategias en el territorio ha llevado a la necesidad de establecer una jerarquía y una coordinación entre estos, fundamentalmente en los instrumentos que tienen una incidencia directa y solapada en el territorio.

La Evaluación del Impacto en la Salud (EIS, de aquí en adelante) se configura hoy día como una herramienta esencial para avanzar en la formulación de políticas, planes, programas y proyectos más saludables. La experiencia acumulada en las dos últimas décadas está demostrando su capacidad efectiva para promover la equidad en salud, en tanto permite anticipar los posibles efectos de toda nueva intervención en la salud de la población y en los grupos más vulnerables, así como formular recomendaciones para reducir las desigualdades en salud que pudieran resultar de la ejecución de ésta.

El presente **Documento de Valoración de Impacto en la Salud** (VIS, de aquí en adelante) forma parte de la documentación para la tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística relativo al municipio de Almensilla. Se enmarca dando cumplimiento a los requisitos establecidos en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y al Reglamento aprobado por el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este sentido se pretende responder al contenido normativo indicado, pero también atiende en su alcance, amplitud y grado de especificación al Informe emitido por la DG de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud como respuesta al Documento de Consulta Previa.

El PGOU afecta en cuanto a su superficie a todo el término municipal de Almensilla teniéndose por objeto, la mejora de la estructura territorial y urbana la protección de los valores rurales, la adopción de los criterios de la normativa sectorial y la concreción de algunos usos en determinadas categorías de suelo.

El ámbito Plan (PGOU) queda por tanto adscrito al término municipal. La propuesta de Plan se hace a iniciativa del Ayuntamiento de Almensilla y se tramitará por el mismo Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias urbanísticas como órgano sustantivo.

En suma, se solicita con este documento el **Informe de Evaluación de Impacto en Salud** conforme establece el art. 59.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía para su posterior incorporación al expediente del Plan.

0.1 LA VALORACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD

La sociedad andaluza se enfrenta a nuevos desafíos como son la degradación ambiental, el aumento de las desigualdades, el envejecimiento de la población, las amenazas del cambio climático sobre la salud y la sostenibilidad que constituyen nuevos retos que no pueden ser soslayados. La necesidad de avanzar en un nuevo modelo de salud pública aconseja que Andalucía sea una de las comunidades líderes en garantizar y promover la salud en sus acciones de gobierno, incluyendo, las actuaciones necesarias para que se evalúe el impacto en la salud humana que tienen las diversas actuaciones, especialmente las públicas.

En base a estas experiencias, en el ámbito estatal la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, en el capítulo VII del Título II estableció por vez primera que las Administraciones Públicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionadas por tener un impacto significativo en la salud en Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, regula en su Capítulo V del Título II la Evaluación de Impacto en la Salud.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 216/248

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 169/2014 que regula el procedimiento de la evaluación del Impacto en la Salud de la comunidad Autónoma de Andalucía, se presenta este Documento de Valoración de Impacto en la Salud que en suma cumple con el contenido del art. 6 sobre este cometido:

a) Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.

b) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.

c) Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos.

Asimismo, se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.

d) Conclusiones de la valoración.

e) Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.

0.2 IDENTIFICACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PROMOTORA DEL PGOU

La propuesta de Plan se hace a iniciativa del Ayuntamiento de Almensilla y que se tramitará por el mismo Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias urbanísticas como órgano sustantivo.

0.3 EQUIPO REDACTOR

La redacción del instrumento de Valoración de Impacto en la Salud corresponde a la consultora Gestión Territorial y Ambiental SL, (Gesteaglobal) bajo la dirección técnica de Damián Macías Rodríguez, Dr. en Arquitectura y Ldo. en Geografía.

— Nombre de la sociedad: Gestión territorial y ambiental SL. Sede Social y fiscal: Calle Santa María del Mar, 4. Urb. Valdemar. El Puerto de Santa María (Cádiz).

La dirección y supervisión de los trabajos corresponde a RAMAL ARQUITECTOS SLP como redactora del PGOU.

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.1 OBJETO DE LA PROPUESTA: EL NUEVO PLAN

La actividad urbanística es una función pública desarrollada en el marco de la ordenación del territorio, que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y la edificación. Para el desarrollo de esta actividad, la administración municipal, el Ayuntamiento de Almensilla, es la competente para la formulación del presente Plan General, que ampare la citada actividad.

Tres son los soportes que justifican que la corporación municipal acometa la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla. La carencia de suelo residencial, aún en la coyuntura actual, Almensilla no cuenta con una bolsa importante de viviendas vacías como sucede en la mayor parte de la corona metropolitana de Sevilla; la ausencia de una estructura general y orgánica clara en el municipio; y, por último, la necesidad de adaptación a los criterios formulados en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) y, especialmente, el desarrollo de las Áreas de Oportunidad contenidas en dicho documento.

Las previsiones de crecimiento planteadas en las Normas Subsidiarias que preceden al presente PGOU, con la excepción de algún sector no desarrollado, se materializaron con rapidez, de manera que la capacidad para incorporar suelos al proceso urbanizador quedó pronto agotada, utilizándose mecanismos alternativos para la promoción fundamentalmente de vivienda de protección pública, a través de sucesivas modificaciones parciales de las Normas Subsidiarias de 1993. Por otra parte, a corto-medio plazo Almensilla contará con aspectos sobrevenidos que incrementarán la necesidad potencial de suelos residenciales, tales como la ejecución de la ronda metropolitana SE-40 o el desarrollo urbanístico de una importante superficie prevista en el POTAUS (Área de Oportunidad E-5) para la ejecución de un Parque Empresarial con acceso directo desde la citada ronda.

1.2 FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN

La evolución de la realidad socio-económica y urbanística de la región andaluza y en particular del área constituida como un hecho funcional Sevilla-área metropolitana y su incidencia sobre el suelo urbanizable requiere un equilibrio en el marco normativo que establezca el régimen equilibrado para dar respuesta actividades productivas y protecciones que se plantean en este espacio.

En este contexto, el Plan se elabora sobre las siguientes bases:

— Consecución de un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos urbanos de Almensilla y de su territorio municipal, en términos de salud de la población, sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida y la convivencia social.

— Vinculación de los usos del suelo que el PGOU ordena, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales. Se aspira a un modelo compacto y concentrado que aporte un ámbito urbano de amplias relaciones sociales y la integración de todos los estratos económicos.

— Subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.

— Delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y su utilidad pública.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02 217/248
Estado
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 217/248

Código Seguro De Verificación:	hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por	Blanca Escuin Leyva
Observaciones	DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página	Firmado
Fecha y hora	17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación	218/248
	https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

— Garantía de disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, con la adecuada dotación y equipamiento urbanos, así como el acceso a una vivienda digna a todos los residentes de Almensilla, evitando la especulación del suelo.

— Garantía de una justa distribución de beneficios y cargas entres quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

— Aseguramiento y articulación de la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

— Integrar el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en la planificación de la actividad urbanística.

1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

El Plan establece objetivos y criterios generales basados en la resolución de los problemas detectados a nivel territorial y urbanos, en la mejora de la salud de la población, en el fomenta de la convivencia social y urbana y estrategias frente al cambio climático en términos de sostenibilidad.

a) El PGOU opta por un modelo y unas soluciones de ordenación que pretenden asegurar:

— Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).

— La correcta integración, funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente, atendiendo a la salud de la población, la conservación, cualificación y reequipamiento de los dos núcleos urbanos de Almensilla.

— La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

— La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos, residenciales al norte del núcleo urbano principal, e industriales y terciarios en la zona sur, evitando su innecesaria dispersión y completando su ordenación estructural.

— La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

— La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad y, en particular, los anexos a los cauces de los arroyos, salvo en su discurrir por el suelo ya urbano. También de aquellos que se deban excluir por su previsión en el planeamiento de ordenación del territorio de aplicación, como los terrenos de reserva para la ejecución de la ronda metropolitana SE-40, los de ampliación de la carretera A-8052 para la ejecución de una plataforma multimodal, gran parte de los terrenos considerados Espacios Agrarios de Interés en el POTAUS o los suelos previstos en el mismo como Parque Metropolitano lineal junto al arroyo Riopudio.

b) El PGOU mantiene, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, previendo en las áreas de crecimiento inmediato valores para estos parámetros coherentes con los adyacentes.

c) El Plan atiende las demandas existentes de vivienda social, a través de la obligación recogida de la LOUA de previsión del 30% de la edificabilidad de los sectores residenciales con destino a vivienda protegida, incorporando que, además este porcentaje mínimo habrá de aplicarse también al número de viviendas.

d) El PGOU garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola. Por ejemplo, el Plan prevé superficie para sistema general de espacios libres, no sólo en cumplimiento del estándar genérico de cinco metros cuadrados por habitantes, sino satisfaciendo el estándar, muy superior a éste, determinado en el documento de Adaptación de las antiguas Normas Subsidiarias a la LOUA.

e) El Plan General procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos existentes y previstos, previendo una nueva red de comunicaciones que permita el registro de los mismos no sólo atravesando el mismo centro del núcleo urbano, sino posibilitando accesos desde el nuevo viario perimetral proyectado. Asimismo, se diseña un sistema de carril-bici perimetral que une los dos núcleos principales y los espacios de crecimiento proyectados. El Plan proyecta la equilibrada distribución de las dotaciones y equipamientos, haciéndola acorde a las necesidades, funcionalidades y calificación de los nuevos espacios urbanizables.

f) El documento propicia la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y transporte, en el sentido ya definido en los apartados precedentes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, especialmente en la relación de los núcleos urbanos de Almensilla con el área metropolitana de Sevilla. Para ello se prevé la ampliación de la carretera de acceso A-8054 para la ejecución de una plataforma intermodal, así como la reserva de unos terrenos junto al nudo de la SE-40 para un intercambiador de transportes.
El Plan evita procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad, sobre todo en los crecimientos previstos al norte del núcleo principal, donde se compatibilizan usos terciarios y residenciales. No obstante, la zona sur se destina íntegramente al área de oportunidad empresarial prevista en el POTAUS, lo que no es óbice para que el mismo se plantee desde la perspectiva de la convivencia de distintos usos pormenorizados compatibles, tales como terciario, logístico, industrial, comercial, etc.

1.4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA DEL PLAN

El análisis y diagnóstico realizado sobre la base la profusa información urbanística elaborada en Almensilla, revela determinadas cuestiones “clave” para el establecimiento del nuevo modelo territorial del municipio:

a) Las determinaciones del planeamiento de rango superior, planes de ordenación del territorio de Andalucía y de la Aglomeración Urbana de Sevilla,

b) las afecciones sectoriales e infraestructurales,

c) la detección de un sistema de comunicaciones desarticulado e incoherentemente dependiente de un solo viario interno al casco urbano, unidos a los objetivos y criterios generales del nuevo PGOU sustentan las decisiones tomadas para la determinación de la base territorial de la Almensilla de los próximos años.

Cuatro son los pilares principales en los que se sustenta el nuevo modelo territorial. En primer lugar, el PGOU recoge el objetivo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de apostar por la **ciudad compacta, consolidada y saludable**, evitando crecimientos desarticulados e incompatibles con este criterio. En este sentido, nos encontramos con un planeamiento general anterior, ejecutado casi en su totalidad, en el que los mayores vacíos corresponden únicamente a un par de sectores no desarrollados y que se incorporarán a la primera fase de programación del nuevo PGOU. Asimismo, se considerará prioritaria la culminación de los trabajos de urbanización del antiguo Sector F

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 218/248

(Santa Iglesia), articulando desde el PGOU los mecanismos necesarios para la definitiva consolidación de este ámbito urbano.

Como segundo soporte se propondrá una **estructura de comunicaciones** que palie las importantes deficiencias detectadas, que incorpore el trazado de la nueva ronda metropolitana SE-40 con su inherente impacto, y que integre las dos carreteras autonómicas que discurren por el término municipal. En este sentido, uno de los aspectos más relevantes analizados y diagnosticados en el municipio, es la excesiva dependencia en términos de movilidad, que tiene la estructura viaria de Almensilla, de la calle Calvario, dado que todos los trayectos este-oeste que se planteen, han de transitar obligatoriamente por la misma. Esta circunstancia, es debida a la ruptura en dos que se produce en el núcleo principal por el arroyo Cañada Fría que lo atraviesa en dirección norte-sur, y que genera importantes problemas en el municipio. El PGOU pretende resolverlo mediante el diseño de una red mallada de nuevos sistemas de comunicaciones incorporados a los sectores urbanizables de nueva creación que, mediante la ejecución de nuevos pasos sobre el arroyo, permitirá un mayor número de registros en estos trayectos.

Por otra parte, el trazado de la ronda metropolitana SE-40, hoy en ejecución, supone no sólo una barrera artificial insalvable al crecimiento y expansión del núcleo urbano hacia el este, sino la implantación de un nuevo elemento de máxima jerarquía, vertebrador y articulador de la futura estructura de comunicaciones en el término municipal. El modelo se completa con la integración de las carreteras A-8054 y A-8052 que, en la actualidad, atraviesan el municipio. La primera de ellas supone hoy día el acceso principal a Almensilla desde Mairena del Aljarafe y Palomares del Río y coincidirá con el único nudo de comunicaciones de registro a los núcleos de Almensilla desde la SE-40, previéndose en el POTAUS la ejecución sobre la misma de una plataforma intermodal que, necesariamente, incorpore un carril-bici. Por su parte, la A-8052, que hoy roza tangencialmente el extremo suroeste del núcleo urbano, se consolidará como límite urbano en esta zona, y participará de la estructuración en el ámbito sureste el desarrollo del área de oportunidad empresarial que el POTAUS prevé en el municipio.

El tercer pilar del **nuevo modelo territorial** es quizá el de mayor impacto en la fisonomía y percepción de la Almensilla de los próximos años, más allá incluso, o quizá unida a ella, de las consecuencias de implantación de la ronda metropolitana SE-40. Se trata de la integración en el planeamiento general de las áreas de oportunidad previstas por el POTAUS en Almensilla, y que responden a una concepción metropolitana del ámbito municipal, respondiendo por tanto a criterios de generación de una nueva área de centralidad en el Aljarafe sevillano. Especial trascendencia tiene el área de oportunidad empresarial E5, que el planeamiento territorial prevé entre el arroyo Cañada Fría, el núcleo urbano y el trazado de la SE-40, no sólo por la entidad superficial que representa (superior a la suma de los núcleos residenciales existentes), sino porque, necesariamente, alterará sustancialmente el carácter del municipio de Almensilla en este nuevo contexto metropolitano. Almensilla pasará de ser un pueblo tradicional de la primera corona de Sevilla, con una carga importante de ciudad-dormitorio, a un foco de gran importancia en una zona del Aljarafe deficitaria de impulso industrial y comercial.

El último soporte del modelo, y no por ello menos relevante, es el establecimiento de medidas y actuaciones de consideración como elemento proyectual del medioambiente, desde **criterios de respeto y sostenibilidad**. En este sentido se plantea la integración de los arroyos existentes tanto para recuperar y conservar los valores ribereños existentes, como para acercar a la población e incluso incorporar a los nuevos suelos urbanizables su uso y disfrute. También se plantea el fortalecimiento y consolidación de la red de vías pecuarias existentes como soporte de la red de comunicaciones rural que permitan el registro a los espacios naturales de valor, las actividades de ocio rurales y el acceso a los nuevos sistemas generales de espacios libres diseñados junto a los arroyos.

A nivel formal, el nuevo modelo de Almensilla se estructura en las tres franjas territoriales norte-sur en que, virtualmente, podemos dividir el municipio:

- La franja central es la más relevante y se encuentra limitada al oeste con un primer tramo de la carretera A-8052 y el arroyo Cañada Fría, y al este por el trazado de la ronda metropolitana SE-40. En esta franja se enclava tanto el núcleo histórico residencial principal como los terrenos que el Plan prevé para su crecimiento al norte del mismo. Al sur del núcleo urbano, y hasta el límite del término municipal con Coria del Río, se desarrollará el área de oportunidad empresarial recogido en el POTAUS. Todos estos espacios marcarán la fisionomía y carácter de Almensilla en los próximos años, dotándola de una morfología claramente influenciada por el trazado de la SE-40 y de un carácter industrial y terciario derivado de la función metropolitana establecido por el planeamiento territorial.
- La franja oriental, se destina al espacio residencial constituido por el antiguo Sector F (Santa Iglesia), que en la actualidad está impulsando sus trabajos de consolidación. En esta urbanización, aparentemente desvinculada del núcleo urbano por la ejecución de la SE-40, se pretende potenciar los nexos de unión a través de los tramos de carretera que la unen al núcleo principal, la incorporación en los mismos de carriles-bici, así como el aprovechamiento de los distintos pasos sobre la autovía que contiene el proyecto de la ronda metropolitana.
- Por último, la franja occidental se exime en su práctica totalidad de los crecimientos y transformaciones urbanísticas del Plan General, potenciando su carácter rural en el contexto de las determinaciones contenidas en el POTAUS para los Espacios Agrarios de Interés.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: 219/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 219/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado: 220/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

los núcleos de población

Almensilla alberga un solo núcleo de población seccionado por la reciente SE-40. En conjunto albergan una población próxima a 6.000 habitantes según el padrón de 2018.

Núcleo poblacional	Tipo	Población 2018 hab	Situación respecto centro ciudad
Almensilla principal	ciudad	6.008	
Almensilla Sector F	ciudad		1 km sureste

Fuente: INE-2018

2. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO

El término municipal de Almensilla se encuentra dentro de la provincia de Sevilla, en su parte occidental, ocupando una superficie total de 14,08 km2, y localizándose a 13 km. al suroeste de la capital.

Limita con los municipios de La Puebla del Río al sur, al este con Coria del Río y Palomares del Río, al norte con Mairena del Aljarafe y al oeste con Bollullos de la Mitación.

El núcleo principal de población se encuentra (dentro de la Hoja topográfica nº 1002 "Dos Hermanas") en 6º 06´ 37´´ W de longitud y 37º 18´50´´ N de latitud, siendo la altitud media de dicho núcleo de 43 metros sobre el nivel del mar.

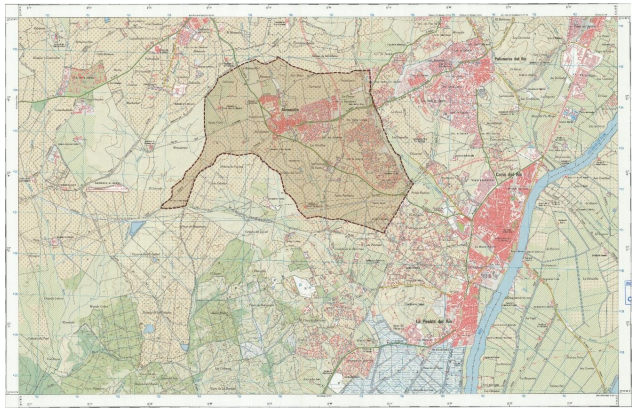


Figura 1.- Término municipal de Almensilla. Base 1/25.000 IGN-2014

Es inevitable hacer alusión la comarca del Aljarafe, al menos por sus diferencias en las condiciones físicas y naturales respecto a su entorno. Almensilla se enclava en el centroide geográfico de esta elevación de origen Terciario, entre la cornisa Norte que ocupa Albaida del Aljarafe y los predios menos elevados de la Puebla del Río al Sur; entre el río Guadiamar al Oeste y el Guadalquivir al Este.

Las infraestructuras territoriales y equipamientos supramunicipales, además de las dinámicas sociales y económicas, tienen una relación directa con su posición en el Aljarafe respecto a la capital y la fuerte influencia del área metropolitana.

En sintonía con lo anterior, se puede decir que los grandes sistemas naturales y las condiciones ambientales tienen una lectura de rango comarcal, más que una inexpresiva enumeración e inconexos elementos naturales de carácter local. Cabe mencionar entre la infraestructura verde territorial, los ejes fluviales de Riopudio, Cañada Fría o Majalberraque, el sistema viapecuario entre el Campo de Tejada y las zonas aluviales del Guadalquivir o los usos agropecuarios en su conjunto. Por tanto, la interpretación de las claves ambientales en este marco, trasciende a los límites administrativos municipales, en el que se debe hacer una lectura más coherente en términos ecológicos y de biodiversidad.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 220/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Página: Firmado 221/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

2.1 LOS USOS DEL SUELO

El carácter de Almensilla es eminentemente agrícola. Dadas las características edafológicas que posee la zona, además de las físicas, la agricultura se ha orientado hacia el olivar desde tiempos inmemoriales. Existen plantaciones de frutales (higueras) y un cierto aumento del cultivo del naranjo, presentándose algunas veces deficiencias por oligoelementos inducidas por el carácter fuertemente calizo del subsuelo. El establecimiento de nuevas plantaciones está condicionada al alumbramiento de aguas. Si bien muchos de estos suelos no son potencialmente muy fértiles, el manejo adecuado, su proximidad a la capital y las excelentes condiciones climáticas, le dan a esta zona bastante interés.

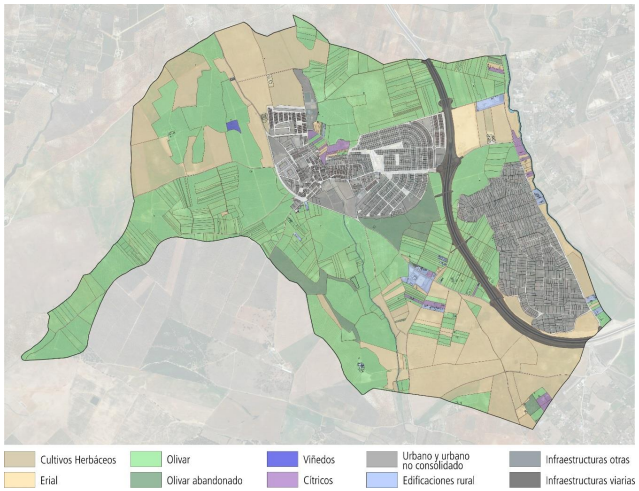


Figura 2.- Usos actuales del suelo 2016. Fuente: SIOSE

Regadío-Huertas

La superficie bajo riego está dedicada en gran proporción a agrios y hortalizas que utilizan agua de pozos en su totalidad. Estos cultivos se ven favorecidos por la ausencia de las heladas en fruta. La superficie media por propietario es de 0,5 Has. Las hortalizas corresponden a pequeñas explotaciones que producen prácticamente de todo, si bien en pequeñas cantidades, por lo que se puede decir que se trata de huertas casi familiares, pero en las que el grado de ocupación es más elevado, cerca del 80 %.

Además de los anteriores cultivos, se han de citar aquellas herbáceas que cubren una escasa superficie (fundamentalmente en la vega del Riopudio) y que son regadas con aguas de pozos. El sistema de riego más empleado es de pie. El de aspersión esta teniendo un gran incremento en estos últimos años.

Labor Intensiva Sin Arbolado

Supone la tercera extensión por superficie dentro del término municipal, rodeadas de grandes masas de olivar. Siguen la alternativa de año y vez con barbecho semillado. Así tenemos que el cereal de invierno está ocupado principalmente por el trigo (52 Has en el censo agrario de 2008), seguido por la cebada (25 Has) que ha ido tomando auge con la contratación directa con fábricas cerveceras. El barbecho lo ocupa principalmente el girasol (52 Has.).

Olivar

El olivar del Aljarafe, aunque muy presionado, es el cultivo más típico de la provincia de Sevilla, siendo apreciada la calidad, y excelente forma y tamaño de fruto que alcanza en esta comarca la variedad de mesa manzanilla, pudiéndose considerar como la zona óptima para esta variedad de verdeo.

Una gran parte de los olivares (440 Has. totales en el término) son de edad avanzada, aunque existe una significativa representación de plantaciones jóvenes y homogéneas. Gran parte del olivar de verdeo procede de plantaciones directas con material autoenraizado y, en menos casos, procede de injertos sobre arboleda existente de otra variedad, por lo general, verdial. Existen otras variedades con la gordal y zarzaleña.

Existe una clara regresión del olivo, dedicándose a fines no agrícolas aunque también suceden casos de sustitución por cereal. Las razones hay que buscarlas en las necesidades sociales y económicas y en la poca rentabilidad del sector olivarero de mesa.

2.2 UNIDADES HOMOGÉNEAS PARA LA INTERPRETACIÓN DEL ENTORNO

De entre los factores anteriores, el más distintivo del territorio de Almensilla es el uso del suelo, que permite diferenciar, dentro de la homogeneidad general del término municipal, tres grandes unidades ambientales: Olivar, Cultivos Herbáceos y Áreas Construidas. Si además se toma en consideración los elementos del medio físico, es posible diferenciar, por su geomorfología y presencia de zonas húmedas, la cuarta unidad: los cauces, entendidos éstos como el lecho del río y su ribera.

A continuación, y tomando en consideración los rasgos diferenciadores del paisaje es posible distinguir dos subunidades entre las "Áreas Construidas": la correspondiente al núcleo de Almesilla y, de otro lado, la Urbanización de Santa Iglesia-La Alegría.

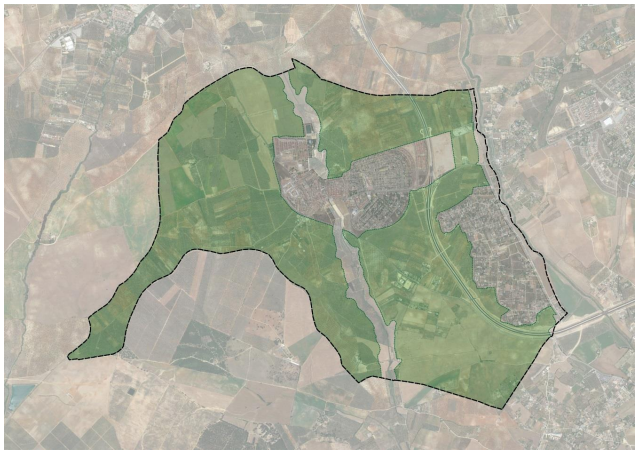
Por último, dentro de la unidad Cauces y Riberas, es posible distinguir dos subunidades ambientales, constituidas por arroyos que tienen una relevancia propia tanto a nivel municipal como comarcal, se trata del Cañada Fría, por un lado y del Ríopudio, por otra.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 221/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página: 222/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

UNIDAD AMBIENTAL OLIVAR-POLICULTIVO



Localización

La unidad ambiental olivar y de policultivo, ocupa la mayor parte del territorio del término municipal de Almensilla y se localiza en la mitad sur y en el noreste del término municipal, con algunas manchas en el sector noroccidental.

Características del Medio Físico

El medio físico donde se encuentra dicha unidad está caracterizado por su uniformidad morfológica, no apareciendo grandes desniveles del terreno y predominando las llanuras, que son atravesadas por dos arroyos, el Riopudio y el Cañada Fría. Geológicamente uniforme, se encuentra enclavado en un área cuyos materiales proceden del terciario y cuaternario, con suelos predominantemente cálcicos, destacando de entre ellos las terrazas fluviales localizadas en los márgenes de los arroyos.

Características del Medio Biótico

La vegetación predominante en esta unidad es la típica de un ecosistema antropizado, habiendo desaparecido en su totalidad la vegetación natural; está ocupada fundamentalmente por olivos, en algunas zonas asociados a otros cultivos leñosos para favorecer el rendimiento de la tierra, destacando dos modalidades de cultivo: secano y regadío. El ecosistema olivar, alberga a gran cantidad de especies que han sabido adaptarse a este tipo de cultivo y que hoy día constituyen comunidades muy estables y consolidadas. Como ejemplo, se encuentran especies de rapaces nocturnas, que utilizan los huecos de los olivos como dormideros, como el Mochuelo, Cárabo, Autillo o la Lechuza. El olivar de Almensilla es un área con gran potencial para albergar a colonias de murciélagos, por sus características bióticas y su ubicación, ya que se encuentra cerca del área de marismas utilizada por estas especies para alimentarse.

Valoración Paisajística

El paisaje que puede apreciar el observador en la unidad ambiental, tiene una calidad media-alta, al tratarse de cultivos tradicionales y una fragilidad baja. Sobresalen elementos singulares como los pies de pino ubicados en la Hacienda Santa Clara el Higueral, el yacimiento arqueológico Seis Malos localizado en la Dehesa San José y las diferentes Haciendas como La Hacienda Santa Clara el Higueral y La Casa de Castillo.

Recursos del Territorio.

El olivar es en sí mismo un recurso considerable, por ser soporte de toda una comunidad ecológica, y actuando como soporte económico al constituir, una de las principales actividades económicas. La unidad alberga también varios cotos de caza, lo que denota los recursos cinegéticos que el área posee. Existe una importante red de caminos dentro del término municipal, que comunica el núcleo de población principal, Almensilla, con las distintas fincas, arroyos y vías pecuarias. Su potencial radica en su cobertura territorial e interconexión, que permiten su empleo en actividades de cicloturismo, senderismo, paseos a caballo, etc. La existencia del yacimiento arqueológico Seis Malos, es, potencialmente, un atractivo cultural y turístico.

Limitantes del territorio

La zona olivar se encuentra surcada por el arroyo Cañada Fría, por lo que existe riesgo de inundabilidad en las márgenes del mismo y de erosión tanto de las márgenes del arroyo como del suelo en general, más si cabe, si desaparece la capa de vegetación que existe actualmente que protege al suelo del riesgo de erosión y actúa como regulador de cauces. La sobreexplotación del acuífero Marismas- Almonte se traduce en un factor limitante, siendo aconsejable su uso racional, del mismo modo que su susceptibilidad a la contaminación hace que el uso de fertilizantes deba llevar un control.

Aparecen en el territorio edificaciones dispersas que en algunos casos llegan a formar una especie de pequeñas urbanizaciones, por la proximidad que existe entre las mismas, hecho que de no controlarse puede convertirse en un problema, al no existir las infraestructuras necesarias de abastecimiento de agua, electricidad, recogida de residuos, saneamiento, etc, y por su dudosa legalidad. Todo esto da lugar a contaminación edáfica y acuífera generada por las infiltraciones en el terreno de las aguas evacuadas a los pozos negros.

Impactos Existentes

Los impactos que aparecen en el territorio proceden del uso incontrolado de fertilizantes, que pueden acabar contaminando los suelos y acuíferos. Destaca la gran cantidad de pozos que se distribuyen por todo el término municipal, lo que se traduce en un impacto negativo sobre los recursos hídricos subterráneos, dando lugar a una sobreexplotación de los mismos. Aparecen escombreras que alteran el paisaje y son foco de contaminación, a las que ha de añadirse una balsa ubicada en una parcela de olivar muy próxima al Arroyo Cañada Fría, cuyo uso es desconocido, pudiendo convertirse en un foco de contaminación hídrica.

Por último, añadir la gran cantidad de edificaciones que proliferan a lo largo de la unidad, muchas de ellas totalmente aisladas y otras situadas muy próximas entre sí, llegando a formar pequeñas concentraciones que, de no ser controladas pueden inducir a la aparición de nuevos núcleos.

Propuestas de Actuación

- Conservar el ecosistema olivar como soporte de biodiversidad. Estudiar y monitorizar las especies faunísticas adaptados al olivar y apoyar su conservación a través de la conservación de su hábitat.
- Restaurar las márgenes de la ribera del arroyo Cañada Fría, para evitar la erosión, incrementar la vegetación y mejorar el hábitat de las especies faunísticas de ribera, consiguiendo un corredor natural que favorezca el trasiego de especies por la zona.

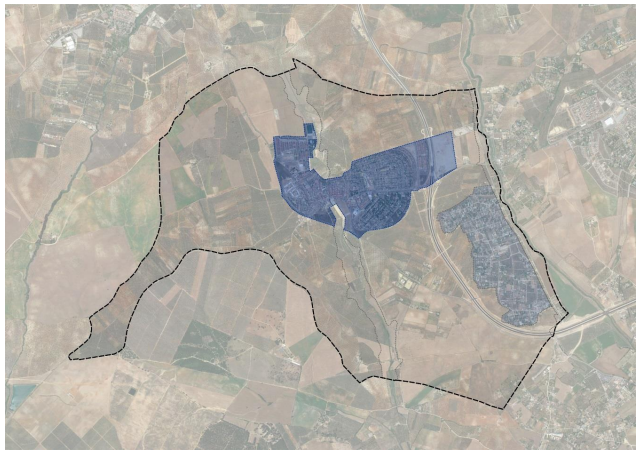
Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 222/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Estado Firmado
Página 223/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

- Acondicionar los caminos haciéndolos transitables para su uso por la población, de manera que se vean incrementadas las infraestructuras necesarias para actividades de naturaleza. Conectar los caminos con las vías pecuarias y los arroyos.
- Conservar los pies de pino, como elementos singulares del medio.
- Dar a conocer el yacimiento arqueológico Seis Malos y hacer excavaciones para realizar estudios sobre el mismo.
- Evitar las implantaciones en Suelo no urbanizable en las zonas de mayor pendiente
- Eliminar los depósitos de escombros que puntualmente aparecen en esta unidad.
- Regular las construcciones e infraestructuras ligadas a la actividad agrícola con el fin de evitar la generación de asentamientos urbanos al margen de la planificación, controlar el uso de agua procedente de los acuíferos y evitar la contaminación de los cauces de los arroyos por vertidos incontrolados.

UNIDAD AMBIENTAL ESPACIO URBANIZADO CONSOLIDADO



Localización

El núcleo de población al que hace referencia esta subunidad se encuentra localizado en el centro del término municipal de Almensilla, recibiendo el mismo nombre. Se produce una cierta prolongación de las nuevas edificaciones y urbanizaciones hacia el este, siguiendo la carretera SE-648 con dirección a Palomares del Río.

Características del Medio Urbano

La mayor parte de su extensión está situada principalmente sobre suelos terciarios aunque también se observa la presencia de suelos cuaternarios en y en las inmediaciones del Arroyo Cañada Fría que lo atraviesa de sur a norte por suelos clasificados como urbanos por el plan anterior.

Exceptuando el casco urbano, que se encuentra un poco desordenado con calles estrechas y manzanas irregulares (cosa normal en las zonas más antiguas de los pueblos), el resto del núcleo se encuentra ordenado, con las calles amplias y barriadas regulares. El punto de inflexión entre una zona y otra (zona desordenada-ordenada) se encuentra en el trazado del Arroyo, que actuaría en un principio como barrera natural de crecimiento. Algunas barriadas en la periferia cercanas al casco histórico por el oeste también se encuentran de forma desorganizada. La red de abastecimiento de agua se realiza a través de la compañía Aljarafesa, a través de las instalaciones del ramal occidental. El saneamiento se resuelve depurando las aguas residuales en la E.D.A.R. Guadalquivir- Aljarafe. Con respecto a los residuos solidos, se ofrece servicio de recogida selectiva, aunque el número de contenedores no es bueno.

Como elementos singulares Almensilla cuenta con dos componentes patrimoniales arquitectónicos incluidos en la Base de Datos del Patrimonio Arquitectónico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Se trata de la Iglesia

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 223/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página 224/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Parroquial de Nuestra Señora de La Antigua, de origen probablemente mudéjar y el Cementerio con fecha de construcción en 1.902.

Como áreas urbanizadas que son, son escasas las zonas con vegetación, que se concentran en sus zonas verdes. Éstas son en la actualidad suficientes para responder a la población actual, además de estar bien equipadas. La fauna urbana está formada fundamentalmente por especies de avifauna, destacando las que usan huecos de viviendas antiguas para nidificar como la lechuza y otras que ubican sus nidos en las paredes como la golondrina, especie muy confundida con los vencejos pero con una problemática y estatus poblacional muy diferente.

Almensilla cuenta con tres accesos diferentes (desde Coria, Bollullos y Mairena). No existe transporte interurbano y sí una línea que comunica Almensilla con la capital Sevillana; la línea es la M-153 y pertenece a la empresa Tranvías de Sevilla, del Consorcio de Transportes del Área de Sevilla.

Valoración Paisajística

El núcleo de estudio es muy pequeño y en su arquitectura destacan las casas bajas, de una o dos plantas, con puerta trasera, y encaladas. Son frecuentes los recorridos amplios, las plazas ajardinadas y las glorietas con farolas y alegorías. La tendencia de extenderse al este, provoca la nueva construcción de casas con un carácter más ordenado y de tipología

Recursos del Territorio.

Esta zona provee de una superficie habitable que cuenta con una red parcial de abastecimiento, luz y telefonía así como los servicios mínimos que precisa una población. Los servicios públicos ofrecidos por el municipio se encuentran en el núcleo de población principal.

Limitantes del Territorio

- Riesgo de inundación (urbanizaciones en vaguadas o colindantes a líneas de escorrentía superficial). Vertidos incontrolados de residuos en las traseras y en las parcelas no construidas.
- Riesgos tecnológicos (proximidad a tendidos eléctricos, vías de transporte de mercancías peligrosas, incendios, etc.).

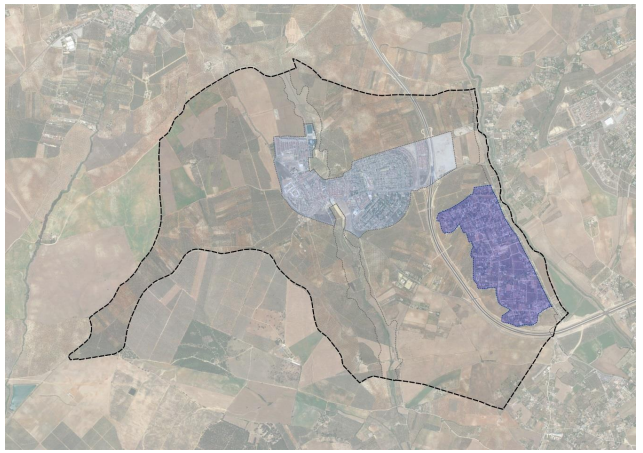
Impactos Existentes

- Retroceso de la naturalidad de ribera del Cañada Fría como consecuencia del crecimiento urbanístico
- Ausencia de redes de movilidad no motorizadas

Propuestas de Actuación

- Inclusión de las áreas periféricas como continuación del entramado urbano, solventando todas las carencias que presenta actualmente.
- Desarrollo de ordenanzas municipales para el control de las edificaciones en el núcleo urbano. Programas de sensibilización ciudadana para un desarrollo sostenible del municipio.
- Sistemas de comunicación y e información para la ciudadanía acerca de de los recursos hídricos disponibles.
- Programa de recuperación del cauce del Arroyo Cañada Fría en el núcleo, así como la propuesta de zonas verdes en los márgenes de sus cauces.

UNIDAD AMBIENTAL ESPACIO URBANIZADO NO CONSOLIDADO



Son dos urbanizaciones que reciben el nombre de Santa Iglesia y La Alegría, la primera más al norte que la otra, cuya superficie es en conjunto superior a la del núcleo principal de población. Se localizan al este del municipio, a pocos metros y paralelas en toda su extensión al cauce del Río Pudio que actúa como barrera natural del término municipal. No existe una separación entre las urbanizaciones determinada, uniéndose por un entramado irregular de calles y parcelas.

Características del Medio Urbano

Se asienta sobre suelos terciarios, si bien la cercanía al Río Pudio hace que exista una franja paralela a su cauce en la que el suelo es cuaternario. Su formación se produce a través de la edificación en parcelas de viviendas de carácter secundario para sus propietarios; poco a poco el número de éstas se hace mayor hasta encontrarse incluido en la definición de núcleo y declararse como tal. No se observa la presencia de ninguna singularidad de carácter arquitectónico o patrimonial que le de valor a la extensión.

Su estructura urbana, es irregular y desordenada, con parcelas de diferentes tamaños con viviendas en sus suelos, algunas construidas muy cercanas al cauce del Río Pudio. No poseen ni red de abastecimiento ni de alcantarillado por lo que la obtención de agua se realiza a través de la construcción de pozos, con la consiguiente disminución de la capacidad de los acuíferos, y los vertidos se realizan en los denominados pozos negros o pozos ciegos (sumideros de semisólidos cloacales), o directamente al Río, con la consecuente contaminación de las aguas. Existen contenedores, pero en número reducido y sin que se produzca la recogida selectiva de la basura. El crecimiento espontáneo de la zona hace que no se hayan previsto tampoco los equipamientos básicos (todos están en el núcleo de Almensilla) ni zonas verdes para los ciudadanos. Los servicios públicos ofrecidos por el municipio se encuentran en el núcleo de población principal.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 224/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado 225/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

El acceso a la urbanización se realiza por la Cañada Real de Las Islas, que la atraviesa de sur a norte, sin que se encuentre asfaltada. La línea de autobús Sevilla-Almensilla tiene una parada en la carretera en dirección a Palomares cercana a las urbanizaciones.

Las únicas áreas de vegetación existentes son las que existen dentro de las parcelas, con arboles frutales y olivos, así como algunos pies arbóreos de eucaliptos y pinos, reducto de una antigua repoblación. Entre la fauna, destacan las aves, como los vencejos, golondrinas, aviones, buitrones, etc., todas ellas muy comunes y adaptadas a medios urbanos. En lugares donde aparecen edificaciones más antiguas o abandonadas, anidan especies como la lechuza y algunas especies de murciélagos.

Valoración Paisajística

Las urbanizaciones cercanas al río pudio son casas de carácter rural, sin forma igual definida, con espacios amplios a su alrededor, rodeadas de cultivos y de vegetación que en casos ha sobrevivido a la presión humana. Su valor paisajístico es muy bajo, dada la percepción de desorden que el espacio ofrece.

Recursos Urbanos

Vacíos urbanos, como elementos que pueden acoger equipamientos e infraestructuras básicos.

Limitantes del Territorio

- Contaminación y sobreexplotación de suelos y acuíferos.
- Riesgo de inundación (urbanizaciones situadas en líneas de escorrentía superficial).
- Vertidos incontrolados de residuos en las traseras, en las parcelas no construidas y en las lindes.
- Riesgos tecnológicos.

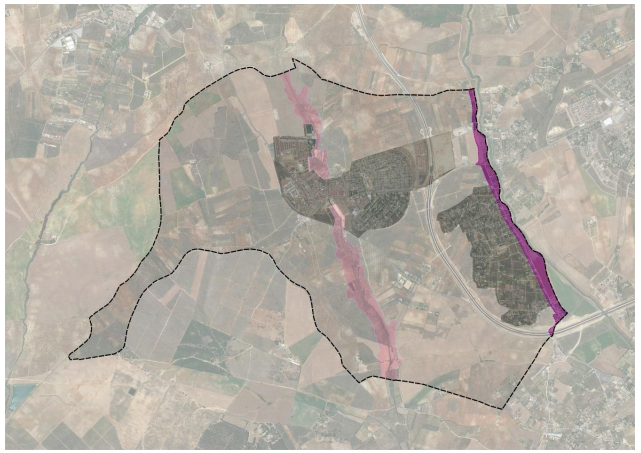
Impactos Existentes

- Vertidos directos en el Ríopudio.
- Existencia de un crecimiento las urbanizaciones sin una correcta ordenación del espacio.
- Usurpación de la Vía Pecuaria Cañada Real de Las Islas en casi toda su extensión a lo largo de su recorrido paralelo a las urbanizaciones.
- Ausencia total de red de saneamiento, no estando establecido un buen sistema de recogida y reciclaje de residuos en las urbanizaciones.
- Retroceso de la vegetación de ribera como consecuencia del crecimiento urbanístico.

Propuestas de Actuación

- Solventar todas las carencias que presenta actualmente, abastecimiento de agua, saneamiento y recogida de residuos selectiva principalmente
- Integrar el Plan de Recuperación del Riopudio frente a las actuaciones urbanizadoras colindantes al arroyo.
- Programas de sensibilización ciudadana para un desarrollo sostenible del municipio.

UNIDAD AMBIENTAL VAGUADAS y RIBERAS RIOPUDIO



Dentro de la unidad ambiental cauces, se diferencian principalmente dos subunidades, el arroyo Riopudio y el Cañada Fría, merecedores de un tratamiento individualizado, al poseer entidad suficiente, por sus implicaciones territoriales en el conjunto de la comarca, al igual que por la distinta problemática ambiental a la que se enfrenta cada ribera.

Al margen de estos, por el oeste del término municipal, discurren dos pequeños arroyos, uno parte de la Hacienda Santa Clara el Higueral en dirección norte-sur hacia el término municipal de la Puebla del Río, donde acabará uniéndose con el otro, más pequeño y situado paralelamente pero más al oeste.

Se definen a continuación las características que tienen en común ambas subunidades, con el objeto de no hacer repetitivo el documento. Se establece para toda la unidad la misma calidad ambiental y capacidad de acogida

Características del Medio Físico

Se trata de suelos cuaternarios procedentes de las acumulaciones aluviales principalmente de gravas, arenas, limos y arcillas que a su vez proceden de la erosión de terrenos más antiguos. Los suelos, semipermeables, alimentan de agua al acuífero Marismas-Almonte.

La uniformidad morfológica del terreno, caracterizada por la suavidad de sus pendientes, hacen que los arroyos discurran por el terreno sin que aparezcan grandes saltos de agua, y de manera bastante lineal.

Localización

La subunidad ambiental arroyo Riopudio se localiza a lo largo del extremo oriental del término municipal, haciendo función de límite del término. Se incluye dentro de esta subunidad, la margen de la ribera que se encuentra dentro del territorio municipal, que se extiende hasta la Cañada Real de Las Islas.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 225/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
226/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Características del Medio Biótico

Los terrenos de las inmediaciones del complejo ribereño han sido transformados en cultivos, por lo que únicamente permanece un estrecho cinturón de vegetación en los márgenes de sus cauces. Las especies más abundantes presentes en esta banda son carrizos, cañas, juncos, eneas, etc., típica vegetación de ribera.

Al ser la banda de vegetación tan estrecha, el número de especies presentes se ve disminuido con respecto al potencial propio de estas zonas. Sin embargo, es posible encontrar especies de anfibios y reptiles, muy susceptibles a la contaminación, por lo que cuando aparecen, indican un determinado grado de calidad de las aguas.

En todos los hábitats acuáticos, aparecen muchos invertebrados, destacando las distintas especies de insectos, que atraen a estos lugares a otras muchas especies que se alimentan de ellos, murciélagos, aves insectívoras, etc., Las riberas también son utilizadas por muchas especies como lugar de refugio, nidificación, etc.,

La ictiofauna no es importante, siendo prácticamente inexistente. El alto grado de contaminación al que se ve sometido el arroyo, impide que se establezcan comunidades estables, por lo que sólo aparecen cuando la calidad de la misma es buena, hecho que coincide con la época de máximas lluvias.

Valoración Paisajística

El paisaje de esta unidad tiene una calidad media-baja y una fragilidad alta.

La vegetación presente en la ribera, junto con la propia lámina de agua, son los principales valores paisajísticos, especialmente la vegetación, ya que permanece durante todo el año, incluso en la época de estiaje, cuando el arroyo aparece seco o con sólo algunas pequeñas charcas.

La topografía del terreno es muy plana, haciendo la zona de ribera inaccesible a la vista desde muchos puntos de observación, sólo detectable por medio de las manchas de vegetación.

Son zonas con fácil acceso, llegando hasta ellas mediante caminos rurales, vías pecuarias y las propias parcelas de cultivos.

Recursos del Territorio.

Los principales recursos existentes en esta unidad son de tipo medioambiental: se trata de áreas de interés donde se puede llevar a cabo investigaciones o proyectos técnicos de tipo ecológico, faunístico, botánico, etc.

Se puede establecer como un elemento didáctico, para llevar a cabo actividades de educación ambiental y poseen gran valor, al atraer al visitante, siendo motor del desarrollo de actividades de turismo de la naturaleza.

Limitantes del Territorio

- Prácticas agrícolas de esfuerzo por medio del uso habitual de fertilizantes que producen contaminación hídrica.
- Proximidad de parcelaciones y usos residencial e industrial a los cauces. Estos núcleos de población, están desprovistos del correcto desalojo tanto de aguas residuales como de residuos sólidos urbanos, lo que lleva a la contaminación del arroyo.
- Eliminación de la vegetación original, que provoca alteración de la hidrología superficial, como consecuencia del arrastre de sedimentos, por la erosión de las márgenes del arroyo.

Impactos Existentes

- Estructura denominada como "chatarrería" muy cercana al cauce de Río Pudio, en la parte norte de su paso por el municipio, lo que implica una alta contaminación a éste por las escorrentías e infiltraciones de los materiales que en éstas existen.
- Edificaciones cercanas a los cauces, desprovistas de una adecuada red de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, produciéndose la contaminación del arroyo por infiltraciones producidas en los pozos negros, lugar donde van a parar las aguas residuales. Este hecho provoca la contaminación del suelo, al verse saturada su capacidad de asimilación, ya que la concentración de pozos negros es muy elevada.
- Elevado número de pozos, con la consiguiente elevada extracción del recurso agua, provocando una alteración en la hidrología superficial, al existir retroalimentación entre el acuífero y el arroyo.
- Sustitución de parte de la vegetación autóctona por cultivos. Dada la cercanía de los cultivos y el uso incontrolado de fertilizantes, se produce la contaminación de los suelos, los cauces y los acuíferos.
- Desaparición de gran parte de la vegetación de ribera, con la consecuente erosión de los márgenes.

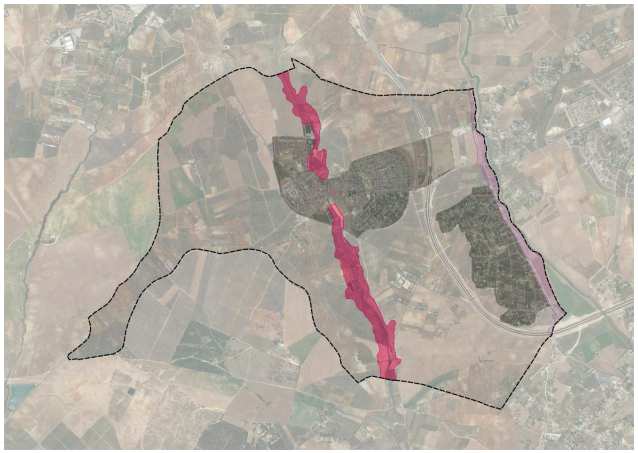
Propuestas de Actuación

- Restauración y posterior conservación del cauce del arroyo Riopudio, así como el mantenimiento de su vegetación, lo que disminuirá la erosión de las márgenes.
- Elaboración de corredores verdes en los tramos paralelos al cauce, y conexión del circuito con el cauce del arroyo Cañada Fría, usando para ello los diferentes caminos y vías pecuarias.
- Fomentar actividades de educación ambiental que tengan como escenario el arroyo Riopudio, con el objeto de crear conciencia ambiental para fomentar la conservación de los espacios naturales.
- Celebración de jornadas informativas para los agricultores, sobre la nueva legislación en materia de residuos agrícolas y fertilizantes.
- Adecuar las instalaciones de la explotación ganadera, según la legislación vigente, para evitar posibles episodios de contaminación.
- Dar una gestión adecuada tanto a las aguas residuales como a los residuos sólidos urbanos generados en las urbanizaciones de Santa Iglesia y La Alegría, colindante al arroyo y gran foco de contaminación. Suministrar de agua potable a la misma urbanización, para evitar la sobreexplotación del acuífero.
- Evitar construir en aquellas zonas más con mayor riesgo de inundabilidad y seguir las recomendaciones del estudio realizado sobre arroyo Riopudio.

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 226/248

subUNIDAD AMBIENTAL VAGUADAS y RIBERAS CAÑADA FRÍA



Localización

El Arroyo Cañada Fría, cruza el municipio por el centro de norte a sur y se encuentra canalizado a su paso por el núcleo principal de población, Almensilla.

Se consideran incluidas dentro de esta unidad las zonas próximas a ambos lados del arroyo y de todos los cauces pertenecientes a él.

Características del Medio Biótico

Los terrenos de las inmediaciones del complejo ribereño han sido transformados en cultivos, fundamentalmente olivar, apareciendo algunas zonas de herbazal al norte de los arroyos y desapareciendo, buena parte de la vegetación de ribera. Las especies presentes en las manchas de vegetación que se conservan son, carrizos, cañas, juncos, eneas, etc., típica vegetación de ribera.

Muchas de estas plantas conforman un hábitat susceptible de ser utilizados por distintas especies que buscan alimento, agua, refugio, lugar de descanso, etc. Así, es posible encontrar aves como golondrinas, aviones, ruiseñores, buitrones, carriceros, etc., anfibios y reptiles, todo depende de la calidad de las aguas, ya que son especies muy susceptibles a la contaminación. En definitiva, existe un gran elenco de especies ya que todas necesitan puntos de agua para saciar su sed y estos arroyos son un excelente suministro.

Valoración Paisajística

El paisaje de esta unidad tiene una calidad media-baja y una fragilidad alta.

Está dominado por la presencia de agua, que en función de la época del año en la que nos encontremos, será mayor o menor. El principal valor paisajístico radica en las manchas de vegetación de ribera existente en los bordes de los cauces.

Al ser un terreno topográficamente plano, el cauce fluvial, es bastante inaccesible a la vista desde muchos puntos de observación, ayudando las manchas de vegetación a la localización del mismo.

El arroyo Cañada Fría, a su paso por el núcleo de población de Almensilla, va encauzado subterráneamente, por lo que no se aprecia el cauce, si bien, antes de su encauzamiento se puede observar el municipio.

Son zonas con fácil acceso, llegando hasta ellas mediante caminos rurales, vías pecuarias y las propias parcelas de cultivos.

Recursos del Territorio.

Los principales recursos existentes en esta unidad son de tipo medioambiental: se trata de áreas de interés donde se puede llevar a cabo investigaciones o proyectos técnicos de tipo ecológico, faunístico, botánico, etc.

Se puede establecer como un elemento didáctico, para llevar a cabo actividades de educación ambiental y poseen gran valor, al atraer al visitante, siendo motor del desarrollo de actividades de turismo de la naturaleza.

Limitantes del Territorio

- Prácticas agrícolas incorrectas, acompañadas de usos desmesurados de fertilizantes que producen contaminación hídrica.
- Aparición de edificaciones dispersas en las márgenes de los arroyos, presencia de multitud de pozos.
- Aparición de balsas en las márgenes de los arroyos.
- Ubicación de una escombrera, en el norte del arroyo Cañada Fría, en las proximidades del yacimiento Seis Malos.
- Eliminación de la vegetación original, que provoca alteración de la hidrología superficial, como consecuencia del arrastre de sedimentos, por la erosión de las márgenes del arroyo.
- Existencia de terrenos inundables en las márgenes de los cauces.

Impactos Existentes

- Contaminación hídrica debido al uso abusivo de fertilizantes.
- Edificaciones cercanas a los cauces.
- Sobreexplotación del acuífero, producida por el riego de los cultivos de olivar en regadío, principalmente.
- Erosión de las márgenes del cauce, debido a la eliminación de la vegetación original.
- Contaminación visual, hídrica y edáfica, del arroyo Cañada Fría, como consecuencia de la presencia de una escombrera.

Propuestas de Actuación

- Restauración y posterior conservación de todos los cauces, así como el mantenimiento de su vegetación, acción que disminuirá la erosión de las márgenes.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 227/248
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 227/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
228/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

— Elaboración de corredores verdes en los tramos paralelos a los cauces e intentar unirlos entre ellos, además de con el arroyo Riopudio, usando, los diferentes caminos y vías pecuarias.

— Fomentar actividades de educación ambiental que tengan como escenario el arroyo Cañada Fría, con el objeto de crear conciencia ambiental para fomentar la conservación de los espacios naturales.

— Celebración de jornadas informativas para los agricultores, sobre la nueva legislación en materia de residuos agrícolas y fertilizantes.

— Eliminar de las márgenes de la ribera instalaciones como la escombrera, perjudicial tanto por su contaminación visual como hídrica y edáfica.

— Controlar la aparición de edificaciones en el medio y evitar que se edifique en zonas con mayor riesgo de inundabilidad.

2.3 LAS CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

El término municipal de Almensilla se encuadra en la denominada Comarca Agrícola del Aljarafe. Ésta se encuentra constituida por 21 municipios que englobaban una población de 275.160 habitantes (año 2006). Los municipios que engloban dicha Comarca y su población son los siguientes:

Municipios de la comarca

Núcleo Urbano	Población	km²	Hab/km²
Albaida del Aljarafe	2.351	11	213,7
Almensilla	4.927	14	351,9
Aznalcázar	3.793	450	8,4
Benacazón	5.921	32	185,0
Bollullos de la Mitación	7.084	63	112,4
Bormujos	15.741	12	1.311,8
Camas	25.706	12	2.142,2
Carrión de los Céspedes	2.267	6	377,8
Castilleja de Guzmán	2.512	2	1.256
Castilleja de la Cuesta	16.878	2	8.439
Castilleja del Campo	651	16	40,7
Espartinas	9.177	23	399
Gelves	8.325	8	1.040
Gines	12.338	3	4.112,7
Huévar del Aljarafe	2.461	58	42,4
Mairena del Aljarafe	40.371	17	2.374,8
Olivares	8.814	46	191,6
Palomares del Río	5.115	13	393,5
Pilas	12.171	46	264,6
Salteras	4.391	57	77,0
San Juan de Aznalfarache	20.121	4	5.030'25
Sanlúcar la Mayor	11.945	137	87,2
Santiponce	7.700	9	855,5
Tomares	20.705	5	4141
Umbrete	6.385	12	532,1
Valencina de la Concepción	7.650	25	306
Villanueva del Ariscal	5.724	5	1144,8
Villamanrique de la Condesa	3.936	57	69,1
Totales	275.160	1.136	242,2

Demografía

Cuadro demográfico metropolitano de Almensilla

Los municipios de la Comarca del Aljarafe a la que pertenece Almensilla cuentan con un denominador demográfico común, que es el progresivo aumento sufrido por la población, especialmente durante la última década, llegando a alcanzar una tasa de crecimiento en el periodo 1996-1999 del 3.33%, y del 7% en el periodo 1996-2001, muy superior a la media de la

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 228/248

provincia de Sevilla con 0,56 % y la de la propia capital con 0,49 %. Este municipio con una población de 3.545 habitantes es por tanto, uno de los que presenta la tasa de crecimiento más alta.

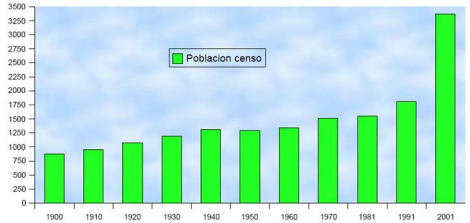


Gráfico: Población en el último siglo, censo
Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía; SIMA

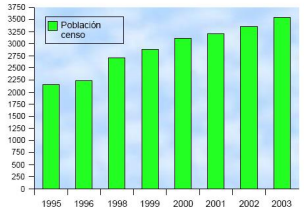


Gráfico: Población en los últimos 10 años
Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía; SIMA

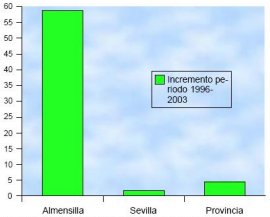


Gráfico: Crecimiento en porcentaje periodo 1996-2003
Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía; SIMA

Evolución del desarrollo de la población

La evolución de la población de derecho de Almensilla durante el siglo XX se caracteriza por un aumento continuado de la misma, llegando a triplicarse desde el año 1900 con 880 habitantes a 2.884 en el 2001. En las dos primeras décadas del siglo XXI se ha duplicado la misma hasta alcanzar los 6.008 habitantes en 2018.

Lugar de residencia	2006	2009	2013	2016	2018
Albaida del Aljarafe	2351	2881	3084	3135	3193
Almensilla	4927	5598	5814	5919	6008
Benacazón	5921	6431	7144	7134	7177
Bollullos de la Mitación	7084	8849	9882	10330	10647
Bormujos	15741	18590	20681	21476	21964
Castilleja de Guzmán	2512	2744	2858	2857	2826
Castilleja de la Cuesta	16878	17150	17474	17532	17350
Coria del Río	26499	28100	30115	30418	30657
Espartinas	9177	12648	14485	15198	15683
Gelves	8325	9083	9591	9951	10054
Gines	12338	12934	13299	13261	13471
Mairena del Aljarafe	39065	40700	43305	45040	45890
Olivares	8814	9420	9568	9415	9390
Pilas	12171	13386	14058	13999	13949
Puebla del Río (La)	11570	12143	12207	11995	11879
Salteras	4391	5009	5449	5498	5477
San Juan de Aznalfarache	20121	20779	21801	21556	21195
Sanlúcar la Mayor	11945	12749	13498	13539	13683
Tomares	20705	22772	24346	24851	25220
Umbrete	6385	7698	8512	8663	8768
Valencina de la Concepción	7650	7971	7986	7949	7803
Villanueva del Ariscal	5724	6045	6244	6490	6571

Este crecimiento de la población ha sido constante a lo largo del tiempo, viéndose disminuido únicamente durante la década de los años 40, probablemente por la influencia del transcurso de la guerra civil y la posguerra. Durante este periodo se detecta una tasa de crecimiento muy baja que llega a ser negativa –0,08 %.

La tasa de crecimiento se ha mantenido durante las sucesivas décadas de este siglo, salvo en el caso comentado anteriormente, en torno al 1 %, resaltando el aumento sufrido durante la última década del siglo XX, y la fuerte expansión del área metropolitana de Sevilla hasta el año 2008.

El elevado crecimiento vegetativo característico de la comarca del Aljarafe, incluso superior al total nacional, ha sido debido fundamentalmente a los tres motivos siguientes:

- Tasa de natalidad muy alta
- Población inmigrante muy joven
- Tasa de mortalidad muy baja.

Así, Almensilla no ha permanecido ajena a los fenómenos de inmigración interior motivados por la oferta inmobiliaria de excelentes zonas residenciales, atractiva para población procedente principalmente de la capital, que fijan fuera de ella su primera residencia.

Consecuencia de todo ello se alcanzan tasas de crecimiento en Almensilla del 58.83% en el periodo 1996-2003. Estas cifras superan ampliamente no sólo el crecimiento de la media provincial sino también el de muchos municipios del Área Metropolitana de Sevilla.

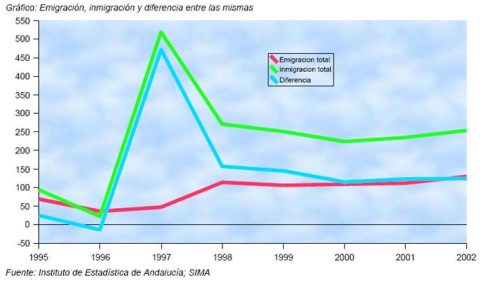
Este crecimiento poblacional ha tenido su reflejo en parque de viviendas de la localidad. Así, el número de viviendas familiares principales en este municipio antes de las grandes intervenciones inmobiliarias (1.991) era de 474, y 259 las secundarias. Los datos correspondientes a viviendas del año 2001 muestran que el número de viviendas familiares principales era de 1099, con lo que se había producido un incremento superior al 100% en este periodo de tiempo. Además, se produce un aumento similar hasta el año 2017, en el que se registran 2.088 viviendas familiares principales.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado 229/248
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 229/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Página 230/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==



Los fenómenos desencadenantes de los fenómenos migratorios que originan el crecimiento de la población del Aljarafe no han experimentado ningún cambio de tendencia, por lo que cabe prever que la población de Almensilla siga creciendo.

Estructura de la Población de Almensilla

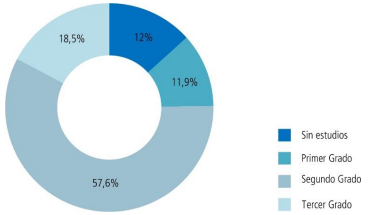
Según los datos del padrón de 2011, Almensilla contaba con una población "joven" de 5.786 habitantes, el 66,49%, 3.847 habitantes, tenía una edad comprendida entre los 20 y 65 años, 1.465 habitantes (el 25,32%) tiene menos de 20 años y el resto, 474 habitantes, es mayor de 65 años.

Esta característica del municipio también ha sido debida fundamentalmente a la inmigración, ya que la población joven se ha visto obligada a salir de la ciudad central (Sevilla) en busca de una residencia asequible desde el punto de vista económico. Por otro lado, la fuerte inmigración ha servido para compensar las bajas tasas de fecundidad.

La comparación poblacional según el sexo muestra un fuerte equilibrio entre hombres y mujeres, ya que prácticamente existe la misma cantidad de varones (2.966) que de mujeres en este municipio (2.963).

Nivel de estudios

El nivel de estudios se refleja en el gráfico siguiente en el que se agrupa la población según el nivel de estudios correspondiente al censo2 elaborado en 2011. Los niveles se agrupan en: analfabetos, sin estudios, 1er, 2er y 3er grado. En el primer grado se incluyen a aquellas personas que no han completado el Bachiller Elemental, la ESO o la EGB. El segundo grado lo componen los alumnos de Bachiller Elemental, ESO o EGB completa, Bachiller Superior, BUP/LOGSE, COU/PREU, FPI, FP Grado Medio, Oficialía Industrial, FPII, FP Grado Superior y Maestría Industrial. El tercer grado está formado por los alumnos que cursan estudios universitarios en 1er ciclo (diplomados, arquitectos técnicos, o ingenieros técnicos), 2º ciclo (licenciados, arquitectos o ingenieros) o 3er ciclo (doctores).

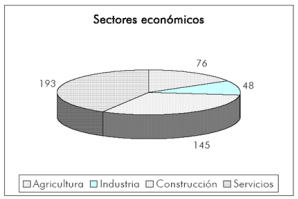


En estos datos se puede observar un porcentaje de analfabetismo similar a la media provincial situada en un 4 %. Este porcentaje de población si se suma con lo de aquellas personas sin estudios se eleva aproximadamente al 20% lo que resulta significativo en un país desarrollado como es el nuestro. Aun así, se produce un proceso de mejora en el nivel de educación de los habitantes del municipio; si se comparan los datos entre 1996 y 2001 la población sin estudios ha descendido en más de un 40%, aumentando las personas con titulación de 1er, 2er y 3er grado.

Actividades productivas. Caracterización general de los sectores económicos

Perfil socioeconómico

La crisis y reestructuración económica iniciada a partir de 1973 ha tenido unos impactos en la economía del Aljarafe muy importantes, debido entre otras razones a su carácter desarticulado y dependiente. Esto se manifestó claramente en la pérdida de empresas y empleo en los sectores industriales y de la construcción sobre todo, mientras el servicio ha ido creciendo a pesar de registrar tasas de paro importantes. Desde 1986 se produce un cambio de esta situación, dando comienzo una etapa de crecimiento significativo de los indicadores de actividad, creación de empresas y empleo, debido a una mejora de la economía nacional e internacional y diversos factores endógenos (capital y exposición universal).



En cuanto a la distribución de la población por sectores económicos, el porcentaje dedicado a la agricultura es superior aunque muy próximo al de la media provincial (14 %), poniendo de manifiesto un claro retroceso de dicha actividad, aunque con una participación aún importante en la economía.

El factor que explica el descenso de la población activa que se dedica a la agricultura está en la mecanización de este sector y en la intensificación de las explotaciones.

De igual forma la población ocupada en actividades industriales es considerablemente inferior a la media provincial (17 %), dedicada al sector agroalimentario fundamentalmente.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 230/248

El sector constructivo supera considerablemente la población ocupada en este sector en la provincia (12 %), al contrario que ocurre con el sector servicios, aunque no con tanta diferencia (provincia: 57 %).

Respecto al paro, las estadísticas muestran variaciones a lo largo del tiempo, tendiendo a aumentar desde 1990 hasta 1993 de 11,78 % a 22,56 %, y comenzando a bajar a partir de ese año hasta alcanzar valores actualmente entorno al 14 %, como se muestra en el gráfico siguiente.

El mayor porcentaje de población desempleada se encuentra en el sector servicios, que a su vez es el que presenta mayor población activa. El sector industrial y la construcción, también muestran un alto valor de desempleo global, debido principalmente al fuerte descenso de la tasa de actividad en el sector agrícola cuya población ha pasado a formar parte en su mayoría del sector secundario.

	1999	2000
AGRICULTURA Y GANADERÍA	7	4
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	19	11
CONSTRUCCIÓN	31	29
SERVICIOS	68	100
SIN EMPLEO ANTERIOR	32	18
TOTAL	157	162

Se observa cómo del año 1999 al 2000 hay un aumento importante en demandas de trabajo en la administración, que se refleja en el sector servicios.

Un dato muy significativo que hay que considerar también es el descenso para el año 2000 de demandantes del primer empleo. En 2018 se desprenden los siguientes datos sobre la media anual de desempleo:

	Afiliaciones por lugar de residencia	Demandantes no ocupados	Tasa municipal de desempleo
Almensilla	2.155,75	647,00	23,08%

Según los datos facilitados por el INEM y teniendo en cuenta la tabla superior observamos cómo la tasa de desempleo ha aumentado en mujeres, lo cual es lógico debido a su progresiva incorporación al mercado laboral, y ha tenido una evolución variable, descendiendo el número de desempleados varones hacia el 2000 para volver a subir según los últimos datos disponibles (2003). Con respecto a la edad, en el 1999 el mayor número de desempleados estaba en el grupo de menores de 20 años, mientras que en 2000 y 2003 el mayor número está en el tramo de 25 a 29 años, predominando en las mujeres. No es significativo el desempleo en mayores de 40 años.

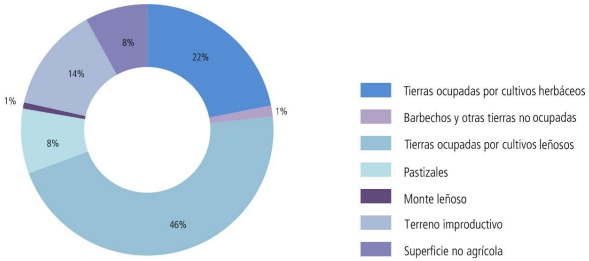
TRAMO DE EDAD	VARONES 1999	MUJERES 1999	VARONES 2000	MUJERES 2000	VARONES 2003	MUJERES 2003
< 20 años	15	17	8	13	6	7
20 a 24 años	7	11	10	15	15	17
25 a 29 años	9	14	15	25	12	25
30 a 34 años	13	10	11	15	15	16
35 a 39 años	6	8	8	11	9	15
40 a 44 años	6	7	4	9	11	19
45 a 49 años	12	2	9	3	9	10
50 a 54 años	8	3	4	2	4	6
55 a 59 años	7	1	6	2	6	4
> 60 años	---	1	1	0	2	1
TOTAL	83	74	76	95	89	120

Sector Agrario

La comarca del Aljarafe ha resaltado siempre por el desarrollo que la agricultura ha adquirido a lo largo del tiempo en esta zona debido a las excelentes condiciones agronómicas existentes, es decir, por la buena calidad de sus suelos y la disponibilidad de importantes recursos hídricos.

De la distribución de superficie en Almensilla se puede observar que hay dos tipos de usos del suelo fundamentalmente, terrenos urbanizables y agrícolas. El gran porcentaje de estos últimos sobre el total denota la importancia que la agricultura ha tenido y tiene hasta el momento no solo en el municipio sino también a nivel comarcal, siendo prácticamente inexistente el aprovechamiento forestal o el ganadero.

Según datos del Instituto de Estadística de Andalucía para 2018, los tipos de cultivos que predominan en Almensilla son el cultivo del olivar, tanto en secano como en regadío, y en un segundo plano el cultivo de herbáceos (principalmente trigo), con 861 y 176 hectáreas respectivamente. Puede observarse un claro dominio de los cultivos leñosos sobre los herbáceos.



De la superficie total de cultivos leñosos 861 ha, 281 ha se dedican al olivar de mesa en regadío y 550 al olivar de mesa de secano.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Página: 231/248
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR: NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON — 26/01/2026
VERIFICACIÓN: Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG — PÁG. 231/248

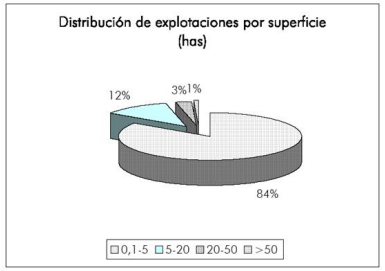
Los cultivos leñosos se completan con 10 hectáreas de viñedo de uva de mesa en secano y 20 de naranjo en regadío.

De igual forma de las 176 Has dedicadas al cultivo de herbáceos 48 Has se dedican al girasol de regadío y 55 Has de secano. El resto de superficie herbácea se dedica al cultivo de otras especies tales como la avena, la soja, el trigo, el algodón, la colza, etc.

	SECANO (Has.)	REGADÍO (Has.)
CULTIVOS LEÑOSOS	Olivar aceituna de mesa: 550	Olivar aceituna de mesa: 281
	Viñedo de uva de mesa: 10	Naranjo: 20
CULTIVOS HERBÁCEOS	Trigo: 17	Trigo: 40
		Girasol: 48
	Girasol: 55	Algodón: 30
		Colza: 11
BARBECHOS Y OTRAS TIERRAS NO OCUPADAS	18	10
TOTAL	660	400

De esta forma se puede afirmar que la tierra cultivada en secano (662 Has.) supera a la superficie que lo hace en regadío (400 Has.).

En cuanto a la estructura de la propiedad se observa el dominio de la pequeña propiedad sobre la media y la gran propiedad, como puede observarse en el diagrama anterior (según el censo agrario de 1989).



El régimen de propiedad indica un predominio absoluto de explotaciones en propiedad, sin que exista ningún otro modelo como el arrendamiento o la aparcería.

Dada la importancia del sector del olivar entre los cultivos leñosos del municipio se considera conveniente llevar a cabo una mayor reflexión sobre su problemática presente y futura.

El sector del aceite de oliva reviste una importancia notable tanto a nivel nacional como internacional, pero sobre todo para la comunidad autónoma andaluza. España ocupa junto con Italia el primer puesto en la clasificación de países productores de aceite de oliva. Cuenta con un patrimonio olivícola de 185 millones de olivos. El olivo, planta típica mediterránea se ha difundido sobre todo por la zona limítrofe del Mediterráneo, llegando incluso su distribución a las Islas Canarias y el País Vasco, aunque en estas últimas regiones su importancia es muy limitada.

En Andalucía, con el 60% del olivar nacional, la superficie va en aumento, a pesar de que se arrancaron importantes extensiones en la década de los 70 para destinarlas a cultivos herbáceos, sobre todo en Sevilla. Las nuevas plantaciones realizadas en Jaén, Córdoba y Granada, sobre terrenos adecuados para el olivo, compensan aquel descenso.

Interesa destacar algunos aspectos de relieve de lo que es la estructura productiva del olivar. En Andalucía, los datos disponibles reflejan que más de un 75% del olivar tiene una edad superior a los 50 años; el olivar mecanizable se sitúa en torno al 70% y, según criterios de productividad, tan solo el 25-30% (como valor medio) del olivar andaluz supera el nivel de marginalidad situado en los 1.500 Kg./ha. Estos datos revelan el principal problema del olivar andaluz y español, es decir, se trata de una estructura productiva obsoleta cuya reconversión es difícil y lenta debido a la longevidad de la especie.

En cuanto al material vegetal utilizado, se presentan una serie de características definitorias: antigüedad, diversidad y localización específica del material vegetal, y ausencia generalizada de patrones.

El olivar intensivo se ha propugnado como alternativa al tradicional. Los objetivos de este nuevo sistema comportan un incremento de la productividad, allí donde sea viable técnica y económicamente.

La nueva olivicultura se basa en el empleo de técnicas usuales en los cultivos de otras especies. La preparación del suelo, el aumento de la densidad de la plantación, la propagación en vivero, la formación de árboles de un solo tronco para facilitar la recolección mecanizada, un ligero aumento de la fertilización y el recurso a riegos complementarios. Actualmente las plantaciones intensivas no llegan al 3%.

Un hecho en los olivares andaluces, con importantes repercusiones socio-económicas, es que en Andalucía el tamaño medio de las explotaciones de olivar es de 4,8 Ha. Esta escasa dimensión imposibilita la obtención de economías de escala que permitan reducir costes, con la consiguiente merma en la rentabilidad de las mismas.

Otro aspecto importante en la estructuración del sector primario es que más del 66% de los propietarios es otra su primera fuente de ingresos, lo que genera que el olivar se conciba más como una inversión que como una actividad productiva. Esta característica explica, en parte, la desvinculación del sector productivo productor del desarrollo de los procesos de comercialización y, por lo tanto, del seguimiento y vinculación con la situación de los mercados.

En Andalucía existen aproximadamente 1,26 millones de hectáreas cultivadas de olivar, siendo las provincias olivareras por excelencia, Jaén con más de un 42% de la superficie cultivada de olivar en Andalucía, seguida de Córdoba con casi el 25% del olivar andaluz.

En el ámbito de la Comunidad Europea, las aceitunas de mesa están sujetas al Reglamento 136/66/UE. En el Tratado de Adhesión de España a la UE no se incluye ninguna regulación específica para las aceitunas de mesa y hasta el año 1990, el Consejo no se planteó la necesidad de establecer medidas en el sector, por lo que no cuentan con ningún tipo de ayuda, sino únicamente con las medidas específicas aprobadas por los Reglamentos del Consejo 1332/92 de 18 de mayo, con las siguientes medidas:

- Financiación del 60 % de las acciones llevadas a cabo por agrupaciones representativas para desarrollar el consumo (se encuentra en promoción).
- Constitución de un fondo de rotación para mejorar la financiación de las cooperativas.

El objetivo es buscar soluciones a la problemática de las aceitunas de mesa, afectadas por fuertes oscilaciones de precios de unas campañas a otras que se deben a la vecería del olivar principalmente.

Estas crisis cíclicas se ven agravadas por la falta de ayuda comunitaria y por los precios de países terceros, que ganan cuota de mercado e incluso exportan aceitunas a nuestro país.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
232/248
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 232/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página 233/248
Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Esta situación conduce inevitablemente a una pérdida de empleo, una deslocalización de la industria de aderezo y envasado que se trasladan a países terceros, un aumento de la cantidad de aceite de oliva y por tanto disminución de las ayudas a esta producción y la pérdida de unos de los principales productos de exportación.

Las organizaciones agrarias proponen establecer un régimen de ayudas a la producción real de aceituna de mesa con los siguientes objetivos:

- Sostener la producción de aceituna de mesa en las zonas de la Unión Europea en las que sea importante para la economía agrícola.
- Permitir que los productores obtengan una renta justa.
- Garantizar la competitividad.
- La transposición de estos problemas a Almensilla podría suponer el abandono de la producción y por tanto pérdida de mano de obra importante, ya que incluso requiere mayor cantidad que el olivar de almazara.

Pero además de la pérdida de mano de obra hay que tener en cuenta que el olivar constituye un pilar fundamental del entorno ecológico y paisajístico en zonas en las que el nivel de erosión es muy elevado, sin que se encuentren posibles cultivos alternativos.

Sector Ganadero

La actividad ganadera está escasamente desarrollada en Almensilla, siendo un reflejo de la situación actual que vive toda la comarca.

Según los datos del último censo agrario facilitados por la OCA del Poniente de Sevilla que depende de la Consejería de Agricultura y Pesca, aparece una única cabaña ganadera en el municipio, la bovina, con un total de 18 cabezas.

Estas cifras ponen de manifiesto la escasa importancia que tiene y que tradicionalmente ha tenido la ganadería a nivel local y comarcal, habiéndose desarrollado por tanto en un segundo plano y de forma complementaria a la actividad principal, la agricultura.

Sector Industrial

El Aljarafe se caracteriza por una industrialización tardía, que tiene una máxima intensidad en la segunda mitad de los años 80.

El incremento de empresas lleva asociado un aumento del número de empleos, por lo que se puede afirmar que existe una relación directa entre ambas variables. 1985 es el año en que se crean en la comarca el mayor número de industrias y se generan más puestos de trabajo.

El sector industrial del municipio de Almensilla se caracteriza por su escaso dinamismo y por estar poco diversificado ya que sólo aparecen registradas en el I.A.E. industrias relacionadas con la construcción (29) y con la fabricación en madera (3 carpinterías).

El mayor nº de empresas aparece dentro de la construcción. Este dato va unido al aumento de la población de Almensilla, que se debe sobre todo a la llegada de personas procedentes de otras zonas para instalarse en el Aljarafe. Teniendo en cuenta que Almensilla está a 20 minutos de Sevilla capital (a unos 18 km.), se debe considerar como una oportunidad a tener en cuenta para el desarrollo económico del municipio.

Sector Terciario

El sector terciario del área metropolitana de Sevilla supone más del 60% del valor añadido bruto total, siendo la productividad por empleo inferior a la media nacional. Esto no ocurre en otros sectores como la construcción o la industria, donde la productividad consigue incluso superar los valores nacionales.

Este síntoma refleja que el sector servicios de Sevilla y en extensión al de toda la región, está sobredimensionado en relación con su verdadera capacidad y pone de manifiesto la debilidad de la economía regional y metropolitana.

Este sector también se caracteriza porque sirve de refugio a buena parte de la población activa que por diferentes motivos no puede acceder al mercado de trabajo de otras ramas de actividad. Esto tiene una mayor significación en el comercio minorista, los servicios a la familia y los servicios de restauración.

Es notoria la aparición de profesionales liberales en estos últimos años, como son arquitectos, ingenieros, agentes comerciales, abogados, etc.

La cantidad y variedad de empresas está relacionada con una mayor demanda de estos servicios por la población esperando que ésta aumentará en los próximos años como consecuencia de la proximidad de Almensilla a Sevilla y al resto de pueblos del Aljarafe.

ACTIVIDADES PROFESIONALES Y EMPRESARIALES POR DIVISIONES INSCRITAS EN ALMENSILLA (Sima, 2003)

Profesionales relacionados con industrias manufactureras	1
Profesionales relacionados con la construcción	5
Profesionales relacionados con el comercio y la hostelería	4
Profesionales relacionados con actividades jurídicas, financieras, de seguros y de alquileres	9
Profesionales relacionados con otros servicios	4
Actividades relacionadas con la energía y el agua	1
Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Instalación fontanería	2
Industrias transformadoras de metales Mecánica de precisión	5
Otras industrias manufactureras	7
Construcción	34
Comercio y restaurantes	68
Transporte y comunicaciones	14
Instituciones financieras, seguros, servicios a empresas y alquileres	27
Otros servicios	12
TOTAL	195

Dentro del comercio aparecen diferentes problemas y entre los más importantes están:

- Existencia de un comercio minorista con las características del comercio semiurbano e incluso rural.
- Hay un importante número de comercios gestionados familiarmente, con un predominio acusado del comercio tradicional caracterizado por las reducidas dimensiones de los establecimientos, además de por poseer un equipamiento comercial escaso y un poder de compra pequeño. Con estas características la capacidad de negociación con los proveedores es escasa.
- El nivel de formación profesional es bajo, principalmente en los subsectores del comercio ocasional (confección, textil, calzado, equipamientos de hogar, etc.).
- Suelen tener dificultades a la hora de la financiación, para mejorar la actividad comercial, como consecuencia de la escasez de recursos.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 233/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
234/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

— La estructura que presenta el comercio minoritario está desequilibrada, predominando el comercio diario sobre el ocasional.

— En la problemática comercial influye la proximidad de Sevilla, ya que es un importante foco de atracción. Este proceso está sufriendo una ralentización debido al flujo de nuevos centros de atracción que se están desarrollando en el interior de la comarca.

Para el aplazamiento de este proceso es necesario el desarrollo del comercio y de todo el sector terciario, para lo que existe fuerte vocación en la comarca y en la que no faltan iniciativas.

Los profesionales liberales y los establecimientos de alimentación y bebidas son los sectores con mayor número de licencias de actividad concedidas.

El subsector turismo es nulo en el municipio, ya que dentro de las actividades inscritas en el listado del I.A.E. no aparece ninguna referente a dicho sector como: hostelería, campings, etc.

3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

Para una aproximación al análisis, identificación y evaluación de los probables efectos que pueda tener la aplicación de las nuevas determinaciones del PGOU en el término municipal de Almensilla, se emplea un modelo comúnmente aceptado en la práctica ambiental y territorial que consiste en establecer una primera aproximación de los impactos actuales para diferenciarlos de aquellos provocados por la propuesta del Plan.

Los impactos ajenos a la propuesta del Plan, que se definen como impactos actuales derivados de la actividad reciente, son una constante en el medio urbano y rural que han ido minorando su importancia a medida que se han establecido medios y medidas concretas para compatibilizar el desarrollo de una actividad y el respeto a los recursos naturales y la salud.

Los impactos provocados sobre la salud por la incidencia del nuevo PGOU, se reflejan conforme a la orientación metodológica publicada por la propia Consejería de Salud, en la que se incide sobre aspectos de interés y centrados en la afección sobre la población y sus condiciones socioeconómicas.

3.1 AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES EXISTENTES

Los impacto actuales aportan además, el punto de partida necesario para una valoración más ajustada de aquellos provocados por el nuevo modelo de ordenación y colaboran de este modo, a entender la dimensión de las posibles afecciones sobre la salud de la propuesta planteada.

En el SNU, de uso principalmente agrícola y cinegético, se detectan una serie de impactos generales que son comunes al desarrollo económico, propios de zonas en cultivo llevado a cabo en las últimas décadas. Estos impactos se deben principalmente al desarrollo de la agricultura con empleo de fertilizantes, plaguicidas; una mecanización elevada y que da lugar a muy diversas incidencias sobre el entorno. Por otro lado, la mejora de la accesibilidad y el avance de los frentes urbano han derivado en la formación de ecotonos caracterizados por el deterioro de la actividad agrícola y su evolución a tierras en baldío.

También la mano del hombre y puntualmente de forma natural, los incendios han sido uno de los más dañinos agentes para el medio rural, esquilmando zonas ecológicamente bien conservadas y con funciones notables para los hábitats de campiña.

Actualmente los impactos más notables en el suelo rural y su entorno son fruto, por un lado, los propios de la explotación agrícola (empleo de fertilizantes y pesticidas, erosión por excesivo laboreo,....), y los que son consecuencia de su cercanía a borde urbano (vertidos de escombros y basuras, impactos paisajísticos, etc). En el SNU se detectan actualmente impactos (positivos y negativos) sobre la atmósfera, el agua, el suelo, la vegetación, la fauna, el paisaje, la conectividad ecológica, la sociedad y el mercado de trabajo.

Por otra parte los impactos derivados del hecho urbano se fundamentan principalmente en la actividad urbanizadora (ocupación del suelo natural-rural, sellado de superficie de recarga acuífera, deterioro del paisaje, conurbación, etc) y del metabolismo urbano que afecta al consumo de recurso agua, a la movilidad, generación de residuos entre otros aspectos relevantes.

3.1.1 Afecciones sobre la Atmósfera.

La existencia actual de tierras en producción agroganadera en Almensilla que albergan también una vegetación naturalizada, determina una buena calidad del aire en la zona, al favorecer la liberación de oxígeno y la toma de dióxido de carbono mediante el proceso de fotosíntesis vegetal, así como el intercambio gaseoso propio de la evolución del suelo, al contener éste actividad biológica que desempeña esta función. No obstante, la proximidad a infraestructuras viarias al

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 234/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 235/248
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

suelo rural incrementada en la época estival genera una minimización importante del impacto positivo de la situación actual tanto en la carga de elementos contaminantes como el ruido provocado por el tráfico de estos condicionantes viarios.

Se considera este impacto como positivo pero de escasa magnitud relativa (+1) debido a las condiciones de "naturalidad" del medio rural caracterizado por puntuales focos de ruidos y emisión de polvo.

VALORACIÓN DEL IMPACTO:	POSITIVO
Intensidad	Baja
Extensión	Puntual
Momento	Inmediato
Persistencia	Permanente
Reversibilidad	Irreversible
Magnitud Relativa	+1

En el núcleo urbano de Almensilla y el sector F debemos establecer un impacto con tendencia negativa, no tanto por la accesibilidad sino por la generación de ruidos y contenido de material en la atmósfera como consecuencia del tráfico.

Si la propuesta se mantiene, este impacto positivo de baja intensidad debido a la relativa buena calidad del aire por el entorno agrícola donde se inserta Almensilla. No obstante, estas condiciones positivas y negativas no variarán notablemente con la ejecución puesto que las condiciones de naturalidad del entorno son escasas. El impacto sobre la atmósfera debe mejorar con los planteamientos sobre movilidad que se hacen en el nuevo Plan, en el que se abordan medios más saludables y propone estrategias para los desplazamientos de corta distancia.

3.1.2 Impactos sobre el Sistema Hidrogeológico.

Estos parajes han sufrido desde la innovación y tecnificación agrícola la intensificación en el aprovechamiento del recurso suelo y agua. Por ello, durante decenios se ha producido la posible contaminación de las masas acuíferas ligada a la red fluvial por infiltración de fitosanitarios-plaguicidas procedentes de la actividad agrícola y ganadera. Con la mejora de las técnicas y uso eficiente del agua, esta afección ha dejado de persistir, por lo que la posible contaminación puntual de las masas de aguas subterráneas se estima reversible de intensidad baja mereciendo la misma valoración.

VALORACIÓN DEL IMPACTO:	COMPATIBLE
Intensidad	Baja
Extensión	Puntual
Momento	Medio plazo
Persistencia	Temporal
Reversibilidad	Reversible
Magnitud Relativa	[-2]

La masa acuífera es un recurso renovable que permite en condiciones naturales, regenerarse a medio-largo plazo, es por lo que la actuación contribuiría en la mejora físico-natural del este elemento natural. Sin la propuesta del nuevo ^Plan de la normativa, la calidad de la masa de agua se mantendría, contribuyendo a la regeneración y recarga del recurso.

La ocupación de la superficie de recarga del Acuífero 27 Almonte-Marismas por parte de la expansión desmesurada de la urbanización en Almensilla ha supuesto también un impacto significativo sobre este elemento natural. El modelo expansivo y con una acelerada ejecución, no solo ha supuesto la minoración cuantitativa de la masa acuífera sino de la calidad de la misma.

3.1.3 Impacto sobre el Suelo

La unidad de suelos vérticos de bujeo y aluviales en términos generales, caracterizada por sus pendientes suaves y la existencia de un suelo desarrollado y profundo con dificultad en el drenaje, implica un impacto positivo como recurso en sí a la vez que la presumible productividad agrícola en su ciclo natural regenerativo le concierne un impacto positivo.

Los parajes del suelo rural presentan una exigua pérdida de suelo por erosión bien por la pendiente o por la racionalización eficiente de las técnicas utilizadas que han contribuido al mantenimiento del suelo.

Por su parte, se encuentran a lo largo del extenso suelo rural de Almensilla restos de depósitos de carácter puntual en determinadas lindes y áreas desnudas. Estos depósitos concentran principalmente restos de materiales de la construcción y otros residuos domésticos.

Los impactos sobre el suelo debido a factores erosivos se consideran irrelevantes, en el que ha contribuido la la actividad agrícola y ganadera, por lo que se valora este recurso en su estado actual como positivo de intensidad baja y extensión puntual. Por su parte, la contaminación que ha sufrido por la intensificación agrícola ha supuesto el empobrecimiento del mismo. Sin la propuesta del nuevo Plan, la alteración de las características físico-químicas se perpetuaría, por lo que la valoración del estado del suelo se establece compatible por la capacidad de regeneración natural que tiene el mismo. Su carácter puntual y persistencia temporal (residuos) comportan una magnitud relativa baja del impacto. La valoración de este impacto sin medidas correctoras es el siguiente:

VALORACIÓN DEL IMPACTO:	COMPATIBLE
Intensidad	Baja
Extensión	Puntual
Momento	Medio plazo
Persistencia	Temporal
Reversibilidad	Reversible
Magnitud Relativa	[-1]

3.1.4 Impactos sobre la Vegetación

El empleo de plaguicidas y demás agentes químicos en la actividad agrícola, constituyen un impacto negativo sobre la vegetación autóctona y ruderal. No obstante, este impacto se considera compatible de magnitud relativa (-1) debido al grado de adaptación a ambientes muy intervenidos de la vegetación silvestre encontrada de carácter nitrófila.

VALORACIÓN DEL IMPACTO:	COMPATIBLE
Intensidad	Media
Extensión	Puntual
Momento	Medio plazo
Persistencia	Temporal
Reversibilidad	Reversible
Magnitud Relativa	[-1]

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 235/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página: Firmado
Estado
17/11/2022 12:22:02
236/248
Fecha y hora
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Por su parte, el mantenimiento actual de la actividad en el suelo No Urbanizable constituye un impacto positivo sobre la vegetación ruderal y arvense de escasa magnitud. En efecto, abundantes plantas silvestres, ruderales y adaptadas a ambientes muy intervenidos, conviven con los diferentes usos que se permiten en esta clase de suelo.

El mantenimiento de los usos actuales propiciará que se mantenga esta presencia de plantas silvestres y desarrollo de los usos propios del suelo rural. Se considera este impacto como positivo de magnitud relativa (+1).

VALORACIÓN DEL IMPACTO:	POSITIVO
Intensidad	Media
Extensión	Parcial
Momento	Inmediato
Persistencia	Permanente
Reversibilidad	Irreversible
Magnitud Relativa	[+1]

La evolución de este impacto sin mediar Plan sería el mantenimiento de la situación actual de la vegetación natural. Se prevé un impacto positivo sobre las funciones que ejerce este capital ecológico dentro del suelo rural de Almensilla.

VALORACIÓN DEL IMPACTO:	POSITIVO
Intensidad	Media
Extensión	Parcial
Momento	Inmediato
Persistencia	Permanente
Reversibilidad	Irreversible
Magnitud Relativa	[+1]

3.1.5 Impactos sobre la Fauna

La continuación de la actual evolución edáfica constituye un impacto positivo para la microfauna a ella asociada. Por su parte, el mantenimiento del cultivo y zonas forestales contribuye a establecer un impacto positivo sobre la fauna, ya que permite el mantenimiento de lugares de cobijo y cría. En efecto, abundantes paseriformes (insectívoros, granívoros y omnívoros, fundamentalmente), como los carboneros, herrerillos, mirlos, petirrojos, currucas, etc., así como pequeños reptiles y micromamíferos prosperan en el entorno y en la vegetación silvestre. Se considera este impacto como positivo y de magnitud relativa (+2).

VALORACIÓN DEL IMPACTO:	POSITIVO
Intensidad	Media
Extensión	Parcial
Momento	Inmediato
Persistencia	Permanente
Reversibilidad	Irreversible
Magnitud Relativa	[+2]

Así mismo, el mantenimiento de la actual vegetación tendrá impacto positivo (magnitud relativa +2) para la fauna. La evolución de este impacto sin mediar un nuevo Plan sería el mantenimiento de esta población faunística.

3.1.6 Impactos sobre el Paisaje y la Conectividad Ecológica

La imagen paisajística del suelo rural y urbano es la un escenario agrario, áreas cultivadas de olivar, en barbecho y en explotación conforme a las posibles usos actuales en esta clase de suelo. No obstante, la escasa coordinación sectorial de las actuaciones en el territorio ha ido contribuyendo a la segmentación y compartimentación del paisaje aportando una mayor banalización del conjunto rural.

Consecuentemente, el incremento de infraestructuras viarias o los propios cambios de usos del suelo por la implantación de actuaciones de escasa compatibilidad con la función del suelo rural, han ido mermando la conectividad ecológica. Por tanto, se valora el paisaje actual y la conectividad ecológica como un impacto negativo de magnitud relativa [-2].

VALORACIÓN DEL IMPACTO:	COMPATIBLE
Intensidad	Media - Baja
Extensión	Puntual
Momento	Inmediato
Persistencia	Temporal
Reversibilidad	Reversible
Magnitud Relativa	(-2)

La evolución del impacto es de difícil predicción y depende mucho de las circunstancias que ocurran en las decisiones que se tomen sobre esta zona. En este sentido, el paisaje resultante bajo la aplicación del nuevo Plan, no diferiría del que hoy se contempla.

3.1.7 Impactos sobre la Sociedad

El estado actual del medio rural y urbano constituye un impacto indeterminado sobre la sociedad al quedar limitada su utilización racional a una parte de la población que reside en núcleos urbanos consolidados. Los usos que se hacen del medio rural pueden beneficiar a la sociedad en términos de consumo por la proximidad al medio de producción o por el propio mantenimiento de la actividad agropecuaria a favor un ambiente más limpio, al que contribuye esta clase de suelo. El impacto sobre la sociedad, de mantenerse los usos permitidos actuales es indeterminado desde el interés natural del territorio, conectividad ecológica y coexistencia de usos urbanos y rurales.

VALORACIÓN DEL IMPACTO:	INDETERMINADO
Intensidad	Baja
Extensión	Puntual
Momento	Inmediato
Persistencia	Temporal
Reversibilidad	Reversible
Magnitud Relativa	[*]

Este impacto positivo se mantendría en ausencia del nuevo Plan si se mantuviese los usos propios agrícolas y forestales.

3.1.8 Impactos sobre el Mercado de Trabajo y los Sectores Económicos

Los actuales usos agrícolas y urbanos generan puestos de trabajo relacionados con el sector primario y de servicios. Igualmente se generan rentas en el sector secundario, en concepto de producción industrial de abonos, fertilizantes, plaguicidas, etc. No obstante, cabe resaltar que el nuevo Plan viene a mejorar estas condiciones de usos, por lo que este impacto se entiende negativo sobre el mercado de trabajo de escasa importancia, considerándose de magnitud relativa (-1).

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 236/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
237/248
Estado
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

VALORACIÓN DEL IMPACTO:	POSITIVO
Intensidad	Baja
Extensión	Puntual
Momento	Inmediato
Persistencia	Temporal
Reversibilidad	Reversible
Magnitud Relativa	[-1]

3.2 LOS POTENCIALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD PROVOCADOS POR EL PLAN

Se ha venido manteniendo en el presente documento y en la propia propuesta del Plan que se afecta determinaciones del suelo rural y del medio urbano que supone una incidencia directa o indirecta sobre poblaciones o asentamientos urbanos. El suelo clasificado como No Urbanizable por el Plan vigente, no alberga núcleos de población a los que puedan afectar el Plan que se pretende.

Para una aproximación a la identificación y análisis de los probables efectos que pueda tener la aplicación de las nuevas determinaciones del PGOU sobre el suelo rural y el medio urbano en el término municipal de Almensilla, se emplea una metodología para modelos urbanos reconocida por la propia administración andaluza en materia de salud en el Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía.

Conforme al Manual, se aconseja en la identificación y análisis preliminar de impactos mediante una aproximación a los determinantes de la salud y las dimensiones que pueden verse afectada por la propuesta del nuevo Plan.

3.2.1 Identificación de los determinantes de la salud

Los determinantes de la salud se dividen en cuatro grandes grupos:

a) Factores individuales que no pueden modificarse: edad, sexo, factores genéticos.

b) Factores individuales que pueden modificarse: hábitos o estilos de vida.

c) Condiciones ambientales del entorno: zonas verdes, riesgos naturales, acceso al agua.

d) Políticas sectoriales: transporte, vivienda, planificación urbana.

En función de estos determinantes, se puede definir un impacto en la salud, como el "cambio que una actuación ocasiona en el estado de salud de una población o parte de ella, a través del cambio en alguno de los factores del medio biofísico, social y económico que constituyen los determinantes de la salud". Así, una actuación puede tener impactos sobre la salud negativos o positivos, y pueden darse de manera inmediata, a medio o a largo plazo.

Cualquiera de estos factores son susceptibles de recibir impactos en la planificación urbanística, no obstante hay que señalar, que el nuevo Plan que se propone para el Suelo No Urbanizable del TM de Almensilla presenta un impacto inocuo a tales determinaciones por su carácter meramente regulatorio de usos. En suma, se hace un esfuerzo por identificar y analizar las tensiones posibles entre la propuesta del nuevo Plan y la salud de las poblaciones afectadas.

Se señala también a este nivel de estudio, la necesidad de hacer un recorrido completo por los posibles impactos que se puedan generar, por lo que se incorpora un tipo de impacto que identifica las desigualdades en el acceso en salud. Estos definen los cambios perceptibles que modifican la distribución de los efectos en salud dentro de una comunidad, prestando especial atención a los grupos más favorables o desfavorecidos, entendiendo como tales aquellos que por su fisiología, estado de salud, hábitos de vida o situación socioeconómica están más expuestos a desarrollar efectos adversos para la salud.

El planeamiento urbanístico puede presentar, por tanto, impactos sobre la salud de la población a partir de la incidencia sobre los factores ambientales que afectan a los determinantes de la salud o a la distribución de los efectos en salud en una población.

3.2.2 Identificación de impactos en la salud

Definición de determinantes en la salud evaluados

Se han considerado una serie de determinantes en la salud, junto con los principales impactos que suponen en la población, para evaluar la afección del planeamiento urbanístico propuesto sobre la salud:

a) Zonas verdes y espacios libres.

- Espacios naturales y zonas verdes.
- Lugares de concurrencia pública.
- Vulnerabilidad a las olas de calor.
- Masas de agua recreativa o en zonas de ocio.
- Espacios públicos y privados.

b) Metabolismo urbano.

- Fuentes de contaminación del aire.
- Redes de abastecimiento.
- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras.
- Vertederos o plantas de tratamiento de residuos.
- Disponibilidad de agua para diferentes usos.

c) Movilidad.

- Calidad del aire.
- Accesibilidad al transporte público.
- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.
- Accidentabilidad ligada al tráfico.
- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico.

d) Diseño urbano.

- Disponibilidad de la vivienda.
- Densidad y conectividad.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Junta de Andalucía

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 237/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado 238/248
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

- Diseño de las vías peatonales.
- Ocupación de zonas vulnerables.
- Riqueza monumental, paisajística y cultural.
- Riesgo de accidentes en zonas pobladas.
- Vectores de transmisión de enfermedades.

e) Convivencia social.

- Personas en riesgo de exclusión y desarraigo social.
- Espacios públicos de convivencia.
- Habitabilidad del espacio público.
- Empleo local y desarrollo económico.
- Estructura y composición poblacional.

En función de estos determinantes, se ha realizado la identificación de impactos en la salud derivados de las estrategias, objetivos y principales actuaciones del nuevo Plan.

Tal y como se desprende de la definición de determinantes en salud, afectan a los factores y proceso que se desarrollan en el Suelo Urbano o Urbanizable: zonas verdes y espacios libres, metabolismo urbano, diseño urbano y los aspectos ligados a la movilidad y la convivencia social. Se analizan por tanto los impactos sobre los determinantes en salud resultando en suma una afección positiva sobre la salud.

3.2.3 Análisis de los potenciales impactos en la Salud

La metodología propuesta en el Manual para realizar una valoración de impacto en salud (VIS) de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico trata, en varias etapas sucesivas, de identificar y caracterizar los cambios que la planificación introduce en las cuestiones que más influyen sobre la salud.

A tenor de estas seis dimensiones que albergan diferentes materias, se realiza a continuación el análisis preliminar en términos de afección del nuevo Plan de modo que sea fácilmente reconocible la identificación de los impactos potenciales.

Dimensiones y áreas que pueden verse afectadas el nuevo Plan.

Las dimensiones de la planificación urbana desde el punto de vista de las afecciones en la salud humana que establece el Manual son las siguientes:

A. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Se consideran por tener en común varios factores positivos para la población: ofrecen la posibilidad de relacionarse con otras personas, de realizar ejercicio físico y de romper la continuidad de suelo densamente ocupado. Además permiten el necesario contacto con espacios menos modificados por el ser humano y/o naturales dentro de la ciudad.

MATERIAS	POSIBILIDAD DE IMPACTO O AFECCIÓN
Espacios naturales y zonas verdes Están destinados a dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de parques, jardines y/o espacios dotados de vegetación con una distribución homogénea entre las zonas de la ciudad.	**POSITIVO (++)** El Plan proporciona un equilibrio en la distribución de los espacios libres de modo que se armoniza el acceso a las zonas verdes desde diferentes puntos del suelo residencial y terciario de Almensilla. Su valoración positiva se debe tanto a la aportación anterior como el incremento en superficie por habitantes. En este sentido, a pesar del incremento previsto de la población, las zonas verdes aumentarán en términos absolutos. Se responde de este modo a uno de los principales argumentos de la urbanidad, paisaje y convivencia en la ciudad de Almensilla.
Lugares de concurrencia pública Se debe dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea.	**POSITIVO (++)** La creación de nueva ciudad y la reforma de la existente albergan en el nuevo Plan la estrategia de ponderar los espacios de encuentro con una distribución homogénea. Al incremento de las zonas verdes del apartado anterior se une la disposición de suelo para nuevos equipamientos municipales destinados a los diferentes rangos de edad. El incremento de la superficie de zonas verdes, equipamientos y el reequilibrio su distribución permiten hablar de un impacto positivo sobre la salud en términos cuantitativos.
Vulnerabilidad a las olas de calor (efecto islas de calor) Se pretende dificultar desde el diseño urbano las condiciones que favorecen el incremento de temperatura local causado en las ciudades donde los edificios y el asfalto desprenden por la noche el calor acumulado durante el día.	**POSITIVO (+)** Las estrategias del Plan se basan en establecer un diseño urbano fundamentado en las técnicas de distribución de los pueblos mediterráneos. Bajo este paradigma, la compacidad y la ocupación del vacío urbano son factores que proporcionarán la base para evitar los desiertos urbanos. Además de lo anterior, la geometría urbana de distribución, anchura y orientación, busca un modelo adaptado a las características climáticas de iluminación y soleamiento según la época del año. Con estos motivos el Plan propone paseos naturalizados dentro de la ciudad de Almensilla evitando la utilización de materiales prefabricados y la disposición de vegetación-sombra que ejerzan a la vez de sumideros de carbono. En síntesis, el diseño y las normas de urbanización pretenden paliar las condiciones severas de calor y evitar las burbujas de calor en Almensilla. Se valora la iniciativa del PGOU positivamente al asumir factores sobre la salud a favor de la población.
Masas de agua recreativa o en zonas de ocio	**FAVORABLE**

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 238/248

Se entienden necesarias para optimizar el estado de las masas de agua que se encuentren en el entorno del núcleo urbano facilitando así su adecuado aprovechamiento y disfrute.	La presencia de agua en los entornos urbanos pretende mejorar las condiciones del paisaje y la habitabilidad de la ciudad. El Plan establece un modelo que puede derivar en este tipo de "equipamiento" según se desarrollen las diferentes áreas. Se puede decir que las zonas verdes son zonas donde la presencia de agua es un acierto para fomentar la convivencia en torno a estos espacios.
Espacios públicos y privados uso del suelo Su objetivo es romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano que estén además homogéneamente distribuidas.	**POSITIVO (+)** La creación de nueva ciudad y la reforma de la existente albergan en el nuevo Plan la estrategia de ponderar los espacios de encuentro con una distribución homogénea. Al incremento de las zonas verdes del apartado anterior se une la disposición de suelo para nuevos equipamientos municipales destinados a los diferentes rangos de edad. El incremento de la superficie de zonas verdes, equipamientos y el reequilibrio su distribución permiten hablar de un impacto positivo sobre la salud en términos cuantitativos.
Ecosistemas naturales y especies polinizadoras.- Se pretende enriquecer el ecosistema urbano favoreciendo el número y la variedad de especies vegetales teniendo en cuenta su posible alergenicidad.	**POSTIVO (+)** La nueva urbanización y la reforma de la ciudad existente pasa por hacerla más amable. Las normas de urbanización del nuevo Plan permiten hablar de una densidad de vegetación para la creación de infraestructura verde en los viales y zonas de encuentro. La variedad de especies estará en consonancia con el tipo de suelo, las condiciones climáticas y su capacidad de generar habitabilidad, entendiendo este último factor como elemento que incentiva la minoración por alergia.

B. MOVILIDAD SOSTENIBLE

Se refiere a las condiciones que favorecen la accesibilidad a bienes, servicios y oportunidades pero causando el menor impacto negativo posible al entorno. Estos tipos de impactos negativos pueden estar asociados a la ocupación y fragmentación de espacios, la producción de emisiones de contaminantes y ruido y la accidentabilidad asociado al tráfico de vehículos.

MATERIAS	POSIBILIDAD DE IMPACTO O AFECCIÓN
Calidad de aire debida al tráfico.- El objetivo es minimizar el impacto del tráfico motorizado sobre la calidad del aire, tanto debido a contaminantes físicos y químicos como al ruido. Prestar especial atención a las poblaciones más vulnerables como infancia, tercera edad, personas en riesgo de exclusión social, personas con patologías respiratorias y cardiovasculares previas...	**POSITIVO (+)** La dimensión del tráfico en la sociedad del siglo XIX se ha convertido en una de las claves que generan mayor impacto sobre la atmósfera y consecuentemente sobre la salud humana. Desde el nuevo Plan se aportan estrategias para la minoración de contaminantes en la atmósfera favoreciendo la utilización racional del vehículo privado. Esta iniciativa se basa, entre otros aspectos en el modelo de ciudad propuesto y en mantener una idea abierta a nuevos conceptos de uso de la ciudad. El modelo establece intensidades en la ocupación del suelo, diferenciación de usos y equidistribución de equipamientos, usos y servicios. Bajo estos factores se pretende minimizar los desplazamientos privados de corta distancia. Apoyando lo anterior, el Plan está ideado para la utilización racional del vehículo privado favoreciendo el uso del transporte público a través de recorrido inteligentes y equipamientos intermodales en la medida de sus posibilidades.
Movilidad no asociada a vehículos a motor.- Objetivo: Ofrecer infraestructuras y servicios adecuados para fomentar el uso de transporte no motorizado logrando que sea una alternativa atractiva por su conectividad y comodidad de uso. Se debe prestar atención a la accidentabilidad, especialmente en los puntos de cruce con vías de tráfico motorizado.	**POSITIVO (+)** La movilidad no asociada al vehículo privado de motor tiene hoy en la ciudad un hándicap para todos los estratos de edad. El nuevo Plan, con el objetivo de favorecer una movilidad más saludable, propone hacer más segura los viales de nueva creación mediante su adecuado equipamiento verde y condiciones técnicas (accesibilidad y anchura). En la ciudad existente se proponen actuaciones encaminadas mejorar las actuales condiciones de urbanización de modo que se permita un acceso y paso seguro. Complementariamente, el suelo rural se concibe dentro del Plan como factor de equilibrio frente a los desplazamientos de viandantes en la ciudad. Se proporciona el afianzamiento de una red de caminos municipales y vías pecuarias.
Accesibilidad a transporte público.- Objetivo: Lograr una red de transporte público eficaz por su cobertura y conectividad (entre diferentes redes) minimizando las barreras de accesibilidad a la misma y a otros elementos o servicios del entorno urbano.	**POSITIVO (+)** Dentro de la capacidad del Plan, se propone una distribución inteligente de recorridos posibles del transporte urbano. Entre los objetivos del Plan se encuentra el fomento del transporte público mediante equipamientos de distribución de recorridos y la posibilidad de núcleos intermodales. En ello redunda la jerarquía del viario urbano que acompasa supermanzanas con viales estructurantes pensados para el transporte comunitario. Se valora su impacto positivo por la mejora de la accesibilidad y la eficiencia del propio servicio.
Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.- Objetivo: Lograr una adecuada cobertura y distribución espacial de estos servicios minimizando las barreras de accesibilidad a los mismos (es decir, que sea posible acceder a ellos sin depender de vehículo propio).	**POSITIVO (++)** Los equipamientos urbanos que se disponen mantienen una distribución armónica en la propuesta de ordenación de los suelos habitacionales y terciarios. Acompañando a los usos residenciales y terciarios se focaliza en cada sector para equidistribuir los equipamientos sociales, educativos y sanitarios entre otros. El Plan proporciona ese equilibrio en la ciudad generando centroides de atracción, servicios y asistencia social. Las zonas verdes, equipamientos docentes, de interés público social y deportivos se encuentran reequilibrando la masa de suelo urbano y urbanizable que en conjunto proporcionan un impacto positivo sobre la salud.
Accidentabilidad ligada al tráfico.-	**POSITIVO (+)**

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 239/248
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 239/248

Objetivo: Reducir los niveles de accidentabilidad a partir de un correcto diseño y/o mantenimiento de las vías de comunicación y la separación física de las zonas destinadas a la movilidad motorizada del resto de áreas de ocupación.	Dentro de la capacidad del Plan, se propone una distribución inteligente de recorridos posibles del transporte urbano. El objetivo del Plan es estructurar el viario mediante un sistema jerárquico donde prevalezca la multimodalidad de baja intensidad, es decir, un diseño basada en la secuencia acera+bicicarril+calzada doble+bicicarril+acera. Esta propuesta básica del Plan tendrá que acompañarse con la gestión adecuada del transporte público por parte de las administraciones competentes. Desde el Plan se pone a disposición la infraestructura, valorándose positivamente.
Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico.- Objetivo: Crear una red viaria que posibilite el acceso universal en forma eficiente a los diferentes elementos de la ciudad, especialmente a aquellos que pueden suponer oportunidades para el desarrollo económico.	**POSITIVO (++)** Entre los pilares que fundamentan el Plan se observa la integración de las infraestructuras viarias de rango territorial e interiorizar su peso dentro del modelo urbano. Este objetivo radica en la integración de la SE-40 que además ejerce de nervio para las áreas de oportunidad residencial y de actividades económicas. La infraestructura viaria de primer rango y el área de oportunidad es por tanto uno de los ejes para el desarrollo económico y social de Almensilla y de los municipios próximos. Acompasando lo anterior, se propone igualmente una distribución de usos y de infraestructura de acceso a otros centroides económicos urbanos dentro de los suelos urbanizables y de la propia ciudad consolidada.

C. OCUPACION DEL TERRITORIO

La ocupación del territorio es clave porque es la base sobre la que se construye el resto de elementos, determinando las necesidades de movilidad, el trazado de equipamientos y servicios, influyendo en las oportunidades de convivencia y finalmente, confiriendo al espacio urbano sus peculiares características físicas y sociales.

MATERIAS	POSIBILIDAD DE IMPACTO O AFECCIÓN
Viviendas de promoción pública.- Objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda para toda la población, cuidando de que no se cometan inequidades en la distribución de riesgos y oportunidades para la zona donde se sitúen frente al resto de zonas del entorno urbano.	**POSITIVO (++)** El acceso universal a la vivienda es otro de los pilares que propone el nuevo Plan. Se habilitan dentro de cada sector un porcentaje de vivienda pública para posibilitar el acceso a una vivienda digna.
Disponibilidad de vivienda.- Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.	**POSITIVO (++)** Otro pilar sobre los que se el nuevo Plan se apoya es la consolidación, renovación y mejora de la ciudad consolidada. En este marco, se propone la mejora de la urbanización de las barriadas y el sector F. Además se proponen medios para la gestión e instrumentación de los vacíos urbanos en el centro urbanos con el objeto de densificar, renovar y aprovechar las infraestructuras existentes. En su conjunto se valora positivamente las determinaciones del Plan que tienen como objetivo la recualificación de la ciudad consolidada.
Densidad y conectividad Objetivo: Acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional, minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.	**POSITIVO (++)** Son básicas las premisas de compacidad y diversidad de usos en los nuevos sectores urbanizables en el Plan de Almensilla. Entre los objetivos que sustentan las determinaciones del Plan se encuentra a densificación, compacidad de la huella urbanizada y la diversidad de usos dentro de cada sector. Frente una valoración de los impacto generado en la salud, se valora este tipo de modelos favorablemente a tenor de los índices de habitabilidad e indicadores de bienestar social en el medio urbano (ver Libro Blanco del urbanismo –Ministerio de Fomento-).
Diseño de las vías peatonales Objetivo: Fomentar la habitabilidad y comodidad de uso de estos espacios de forma que sean una alternativa viable al uso de otros medios de transporte. Adicionalmente, fomentar que se conviertan en lugares de convivencia y comunicación social.	**POSITIVO (++)** Dentro de la capacidad del Plan, se propone una distribución inteligente de recorridos posibles peatonales. El objetivo del Plan es estructurar el viario mediante un sistema jerárquico donde prevalezca la multimodalidad de baja intensidad, es decir, un diseño basado en la secuencia acera+bicicarril+calzada doble+bicicarril+acera. Esta propuesta básica del Plan tendrá que acompañarse con la gestión adecuada del transporte público por parte de las administraciones competentes. La conexión de los viarios peatonales con las zonas verdes, equipamientos y núcleos de transporte público permiten hablar de un impacto positivo de la concepción del Plan en el diseño de las vías peatonales.
Espacios libres y ocupados para el peatón Objetivo: Dotar a la ciudad de un diseño en el que se limite la ocupación de espacio por vehículos y las vías de comunicación destinadas a su movilidad o su estacionamiento. Disminuir las zonas comunes de ocupación para evitar la ocurrencia de atropellos u otros accidentes.	**POSITIVO (++)** Dentro de la capacidad del Plan, se propone una distribución inteligente de recorridos posibles del transporte urbano. Entre los objetivos del Plan se encuentra el fomento del transporte público mediante equipamientos de distribución de recorridos y la posibilidad de núcleos intermodales. En ello redunda la jerarquía del viario urbano que acompasa supermanzanas con viales estructurantes pensados para el transporte comunitario. Se valora su impacto positivo por la mejora de la accesibilidad y la eficiencia del propio servicio.
Ocupación zonas vulnerables Objetivo: Reducir en lo posible la ocupación de zonas que están amenazadas por los efectos de potenciales fenómenos extremos (con especial atención a las zonas	**POSITIVO (++)** La presencia de zonas vulnerables por peligro de inundación en torno al arroyo Cañada Fría y Riopudio han sido objeto de decisión dentro del nuevo Plan. Para evitar cualquier riesgo a la población, se han calculado las áreas inundables de ambo arroyos tomando las siguientes

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
240/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 240/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones
Página Firmado
Estado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
241/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/verFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

inundables), tanto ahora como teniendo en cuenta la posible modificación de los mismos como consecuencia del cambio climático.	determinaciones: a) en el suelo ya consolidado se retranquearán las edificaciones en el momento de su renovación o remodelación; b) en el suelo urbanizable se integra como suelo no urbanizable las zonas inundables para evitar cualquier riesgo.

D. METABOLISMO URBANO

Se entiende por metabolismo urbano el intercambio de materia, energía e información que se establece entre el asentamiento urbano y su entorno natural o contexto geográfico. Su importancia sobre la salud se manifiesta en dos ámbitos: la satisfacción de algunas necesidades vitales de la población y el impacto causado por los subproductos que se generan en estos intercambios.

MATERIAS	POSIBILIDAD DE IMPACTO O AFECCIÓN
Fuentes de contaminación del aire.- Objetivo: Minimizar la presencia en el aire de contaminantes físicos (partículas) y químicos (óxidos de azufre, de nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, metales pesados, etc) emitidos por fuentes puntuales (actividades industriales, crematorios, vertederos, gasolineras, etc) en zonas habitadas y especialmente en equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables (centros enseñanza y asistenciales).	**POSITIVO (+)** El Plan propone una secuencia de usos compatibles e incompatibles en función de su incidencia en la salud. Se separan los usos industriales de los residenciales bien por viarios estructurantes con vegetación o por zonas terciarias que ejerzan de amortiguación. En síntesis, el diseño urbano responde tanto a la minimización de afección por la carga contaminante de los usos industriales pesados, como por su afección acústica.
Fuentes de contaminación acústica.- Objetivo: Minimizar la generación de ruido, especialmente en zonas saturadas habitadas. Para ello, separar instalaciones que emiten mayores niveles de ruido (grandes infraestructuras de movilidad, instalaciones industriales, zonas de ocio nocturno, lugares de gran afluencia de público) de zonas habitadas, especialmente de equipamientos para poblaciones especialmente vulnerables y de las ocupadas en horario nocturno.	**POSITIVO (++)** El Plan propone una secuencia de usos compatibles e incompatibles en función de su incidencia en la salud. Se separan los usos industriales de los residenciales bien por viarios estructurantes con vegetación o por zonas terciarias que ejerzan de amortiguación. El Plan aporta un estudio de contaminación acústica con el objetivo de evitar cualquier afección o incompatibilidad entre usos. En síntesis, el diseño urbano responde tanto a la minimización de afección por la carga contaminante de los usos industriales pesados, como por su afección acústica.
Redes de abastecimiento.- Objetivo: Garantizar suministro de agua con calidad suficiente para toda la población, incluidos los picos de demanda estacional. Para ello, optar por redes diferenciadas para núcleos independientes, redes malladas sin tramos ciegos y depósitos intermedios de declaración si existe un tramo muy largo en conducciones de redes de bajo consumo.	**POSITIVO (+)** La actual red de abastecimiento en el núcleo urbano consolidado se plantea suficiente para los servicios requeridos. La gestión derivada a empresas público-privadas se encarga de mejorar la calidad de la infraestructura y el servicio. Las nuevas áreas de crecimiento previstas en el PGOU dispondrán de red de alta presión de modo que se favorezca su adecuado uso. La cobertura del servicio está asegurada previa a la ejecución de la edificación. Los sistemas de ahorro estarán indicados en las ordenanzas con carácter específico para cada tipo de uso.
Alcantarillado, saneamiento y estación depuradora.- Objetivo: Garantizar la recogida y depuración hasta niveles correctos de agua residual de toda la población. Se debe prestar atención a circunstancias no habituales como los aumentos de caudal asociados a los picos de población estacional y a posibles episodios de lluvias torrenciales.	**POSITIVO (++)** La actual red de saneamiento en el núcleo urbano consolidado se plantea suficiente para los servicios requeridos. La gestión derivada a empresas público-privadas se encarga de mejorar la calidad de la infraestructura y el servicio. Las nuevas áreas de crecimiento previstas en el PGOU dispondrán de red separativa de agua de modo que se favorezcan los vertidos y la reutilización de las aguas pluviales y negras. Los sistemas de ahorro estarán indicados en las ordenanzas con carácter específico para cada tipo de uso.
Vertederos o plantas tratamiento de residuos.- Objetivo: Asegurar la existencia y accesibilidad a equipos e instalaciones necesarios para una adecuada gestión de los residuos que se producen (prestando atención a circunstancias no habituales donde se produzca un aumento en la generación de residuos). Simultáneamente, minimizar los impactos al entorno causadas por la presencia de residuos o de las instalaciones que los tratan.	**POSITIVO (+)** Los residuos en la ciudad se han convertido en uno de los factores que necesitan de una gestión coordinada. Su depósito, transporte y reutilización se centra en un servicio integral de modo que se evite cualquier afección sobre la salud. Actualmente Almensilla está acogida al servicio mancomunado del Aljarafe encargado de la recogida y limpieza, transporte y reutilización-eliminación de los residuos. Para las nuevas áreas de crecimiento se pedirá el pertinente informe sobre la capacidad del servicio. Con ello se pretende evitar cualquier impacto o afección inicial tanto en las zonas residenciales como en las áreas de actividades económicas.
Disponibilidad agua para diferentes usos.- Objetivo: Ser capaz de dar respuesta a los potenciales incrementos de demanda de agua (puntuales o continuados) sin comprometer ni su calidad ni la disponibilidad de recursos para otros usos en el entorno de la ciudad.	**POSITIVO (+)** El servicio de agua está dimensionado para una población estimada a largo plazo. El acceso a la disponibilidad de agua está asegurada en alta por las compañías suministradoras según consta en los informes que se solicitarán para el Plan.

E. CONVIVENCIA SOCIAL

Se refiere a potenciar un estilo de vida en comunidad, lo que se consigue fomentando el modelo de ciudad compacta y diversa. La compacidad genera proximidad, permitiendo el contacto con un mayor número de personas, y la complejidad favorece la presencia de grupos diversos. Así se evita la segregación, que siempre genera desconocimiento y desconfianza por lo que propicia sentimientos de inseguridad y marginación.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León
Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 241/248

MATERIAS	POSIBILIDAD DE IMPACTO O AFECCIÓN
Personas en riesgo de exclusión y desarraigo social.- Objetivo: Diseñar una ciudad que atienda las necesidades de todos sus habitantes y les permita conservar sus vinculaciones afectivas con respecto a su lugar de residencia. Para ello, identificar los grupos sociales más desfavorecidos compensando las deficiencias de su entorno prestando especial atención a los núcleos alejados, hábitat dispersos y a asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y hábitat rural diseminado.	**POSITIVO (++)** El municipio de Almensilla no tiene reconocida áreas socialmente desfavorecidas. Se distinguen dos zonas residenciales: el núcleo tradicional y su expansión reciente y el Sector F. El Plan propone varias estrategias frente a la exclusión social dentro de estos núcleos: — Se propone la diversidad de usos dentro de los sectores con el que se busca crear zonas complejas de relaciones entre los servicios y la habitabilidad. En definitiva áreas de relaciones sociales a nivel de barrio. — Se propone modelos en supermanzas evitando la exclusión de zonas residenciales por motivos infraestructurales. — Se incluye una combinación de viviendas privadas y públicas con la que se quiere fomentar las relaciones sociales e intergeracional. — Se incluye en cada sector zonas compartidas para la convivencia vecinal creando centralidades en torno a los equipamientos, servicios públicos y zonas verdes.
Espacios públicos de convivencia.- Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean éstas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo especifico de personas usuarias en detrimento del resto).	**POSITIVO (++)** El municipio de Almensilla no tiene reconocida áreas socialmente desfavorecidas. Se distinguen dos zonas residenciales: el núcleo tradicional y su expansión reciente y el Sector F. El Plan propone varias estrategias frente a la exclusión social dentro de estos núcleos: — Se propone la diversidad de usos dentro de los sectores con el que se busca crear zonas complejas de relaciones entre los servicios y la habitabilidad. En definitiva áreas de relaciones sociales a nivel de barrio. — Se propone modelos en supermanzas evitando la exclusión de zonas residenciales por motivos infraestructurales. — Se incluye una combinación de viviendas privadas y públicas con la que se quiere fomentar las relaciones sociales e intergeracional. — Se incluye en cada sector zonas compartidas para la convivencia vecinal creando centralidades en torno a los equipamientos, servicios públicos y zonas verdes.
Habitabilidad del espacio público.- Objetivo: Lograr que el diseño de la ciudad incorpore condiciones favorables para el bienestar físico y psicológico de las personas, sin barreras de accesibilidad ni elementos que generen sensación de inseguridad. El espacio público y los equipamientos deberán ser ergonómicos y confortables, dominando los espacios con buena visibilidad.	**POSITIVO (++)** La integración de las determinaciones de salud en el nuevo Plan tiene también un referente en el diseño del espacio público. Las recomendaciones que se hacen desde el Plan se basan en crear espacios accesibles y seguros que permitan un uso cercano y agradable. En el diseño de los espacios públicos se debe enfatizar en el uso de vegetación, sombras y zonas de juegos y descanso de modo que puedan ser usados por todos los rangos de edad. En su conjunto se favorece la habitabilidad del espacio público desde el diseño y localización de estos.
Empleo local y desarrollo económico.- Objetivo: Aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer un reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.	**POSITIVO (++)** El nuevo Plan tiene como objetivo integrar y asumir el parque de actividades económicas impuesto por POTAUS además del parque de viviendas ligado a la propia actividad terciaria-industrial. En este sentido se responde, dentro de la capacidad del Plan, a las oportunidades de empleo y desarrollo económico con la disposición de suelo e infraestructuras que articulan el desarrollo municipal y comarcal.
Estructura y composición poblacional.- Objetivo: Evitar descompensaciones significativas en la distribución geográfica de la población, así como en su estructura demográfica. Para ello, repartir de forma equilibrada entre los distintos barrios los diversos factores de atracción y repulsión de la población, en su conjunto, y de los diversos grupos de edad, renta, cultura u otros, así como optar por la renovación interior de la ciudad en vez del crecimiento periférico.	**FAVORABLE** La densidad de la población y la distribución habitacional en Almensilla es difícil de afianzar dentro de las capacidades urbanísticas del Plan. Hoy, los nuevos sistemas de transporte-movilidad ligadas a los centros de trabajo han favorecido una distribución ligadas al impulso económico y del precio del alquiler. No obstante, desde el nuevo Plan se pretende favorecer la complejidad entre los rangos de edad y la composición de la población. Todos los sectores están compensados mediante una densidad de viviendas ecuánime, a la vez que se dispone en cada zona viviendas para diferentes capacidades económicas.
Disponibilidad de viviendas con calidad y variedad.- Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Igualmente auspiciar vivienda protegida en sus diferentes modalidades y repartirla de forma	**POSITIVO (++)** La densidad de la población y la distribución habitacional en Almensilla es difícil de afianzar dentro de las capacidades urbanísticas del Plan. Hoy, los nuevos sistemas de transporte-movilidad ligadas a los centros de trabajo han favorecido una distribución ligadas al impulso económico y del precio del alquiler. No obstante, desde el nuevo Plan se pretende favorecer la complejidad entre los rangos de edad y la composición de la población. Todos los sectores están compensados mediante una densidad de viviendas ecuánime, a la vez que se dispone

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Observaciones:
Página: Firmado 242/248
Estado:
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 242/248

homogénea por todo el territorio que permite uso residencial.	en cada zona viviendas para diferentes capacidades económicas.

F. OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN

Se refiere a otros aspectos que, pudiendo tener un impacto no despreciable en la salud, no han sido identificadas como prioritarias para su análisis. No comparten otras características comunes, si bien hay varias cuestiones muy relacionadas con la presencia de cementerios que es uno de los equipamientos mencionados de forma explícita en la normativa EIS.

MATERIAS	POSIBILIDAD DE IMPACTO O AFECCIÓN
Áreas afectadas por Policía Sanitaria Mortuoria.- Objetivo: Disponer las áreas destinadas a enterramiento de forma que minimicen los impactos sobre su entorno natural, especialmente en lo que se refiere a captaciones o cursos de agua.	**INDETERMINADO** El municipio de Almensilla dispone de instalaciones adecuadas para este tipo de servicio.
Calidad suelos y aguas subterráneas.- Objetivo: Asegurar el control de la calidad de los recursos hídricos subterráneos y de los suelos, incluyendo los riesgos por presiones de distintas actividades en su alrededor, geológicos como erosión, deslizamientos de terrenos, etc. Tiene especial importancia para aquellas poblaciones de hábitat rural diseminado o fuera de ordenación, que no suelen estar conectados a la red de abastecimiento público.	**POSITIVO (+)** El suelo y las aguas subterráneas en esta zona del Aljarafe son recursos que han sido considerados en la Historia como los fundamentos del poblamient de la propia comarca. La presencia de agua y de una buena calidad del suelo en Almensilla, ha favorecido el desarrollo de la actividad agropecuaria ligada al olivar. El Plan pretende conservar los suelos que presentan estas características. En cuanto al control de los recursos hídricos, se recomienda su uso racional.
Vectores de transmisión de enfermedades.- Objetivo: Minimizar el riesgo de contacto entre la población y aquellas especies animales capaces de transmitir patógenos, incluyendo parásitos como mosquitos, gusanos, garrapatas, roedores, etc. Estos animales suelen encontrarse en áreas abandonadas, humedales, vertederos y similares donde puedan encontrar alimento.	**INDETERMINADO** El Plan no establece la regulación de este tipo de servicios.
Grandes accidentes en zonas pobladas.- Objetivo: Gestionar los riesgos asociados a grandes accidentes, tanto de origen natural (inundaciones, incendios, sismos, etc) como artificial (asociados a grandes instalaciones industriales).	**POSITIVO (++)** La presencia de zonas vulnerables por peligro de inundación en torno al arroyo Cañada Fría y Riopudio han sido objeto de decisión dentro del nuevo Plan. Para evitar cualquier riesgo a la población, se han calculado las áreas inundables de ambo arroyos tomando las siguientes determinaciones: a) en el suelo ya consolidado se retranquearán las edificaciones en el momento de su renovación o remodelación; b) en el suelo urbanizable se integra como suelo no urbanizable las zonas inundables para evitar cualquier riesgo.
Campos electromagnéticos.- Objetivo: Disminuir los niveles de inmisión de campos electromagnéticos, especialmente los derivados del transporte de energía en alta tensión de las zonas habitadas (especialmente de equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables como la infancia y las personas mayores).	**INDETERMINADO** El Plan no establece la regulación de este tipo de servicios.
Riqueza monumental, paisajística y cultural.- Objetivo: Poner en valor los diferentes elementos de riqueza natural y relacionados con la presencia humana presentes en el municipio. Incluye comportamientos, tradiciones, modos de vida y referencias espaciales específicos de la población que reside en el municipio o que son compartidos por otros asentamientos cercanos.	**POSITIVO (+)** Entre los objetivos que baraja el nuevo Plan se encuentra la conservación de la riqueza rural, el paisaje y el contenido cultural de la población. El cultivo del olivo en el Aljarafe es una de las tradiciones que con mayor grado de identificación se relaciona la población tradicional de Almensilla. La conservación de este tipo de cultivo y la cultura ligada a su actividad forma parte de las medidas de protección de los valores rural por parte del Plan. Se valora esta estrategia positivamente a raíz de las propuestas de preservación y conservación del suelo rural.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 243/248
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 243/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado
Estado: 244/248
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

4. MEDIDAS CORRECTORAS O PALIATIVAS SOBRE LOS IMPACTOS EN SALUD

Sin duda, los impactos que pueden tener alguna incidencia sobre la salud de la población residente en el medio urbano están relacionados con el desarrollo del Plan en este entorno. Destaca por su incidencia sobre la población la reconfiguración de los espacios verdes, equipamiento y diseño urbano frente a otros impactos indeterminados generados por la ausencia o incapacidad del Plan para establecer una estrategia.

4.1 MEDIDAS GENERALES DE PREVENCIÓN DE IMPACTOS EN SALUD EN PLANEAMIENTO

De forma genérica, a la hora de mejorar la salud pública de la población del municipio de Almensilla, se recomiendan tres líneas principales de actuación, de aplicación general y no sólo para el medio urbano sin también con el fin de asegurar que el entorno rural promueve la salud y reduce las desigualdades de la población a nivel local:

1. Línea 1: priorizar políticas e intervenciones que reduzcan las desigualdades en salud y mitiguen el cambio climático a través de:

- Fomentar los desplazamientos activos, con lo que cobran especial importancia los viarios peatonales o compartidos.
- Mejorar la calidad de los espacios verdes y abiertos, mediante el mantenimiento y cuidado de los mismos.
- Mejorar la calidad de los alimentos a nivel local, para lo cual el municipio de Almensilla tiene una gran potencialidad por la disponibilidad de suelo agrícola que tiene (máxime en caso de materializarse la propuesta del nuevo Plan) y por la importancia que este sector tiene en la economía local.
- Mejorar la eficiencia energética de las viviendas en el municipio de Almensilla.

2. Línea 2: integrar plenamente la planificación, el transporte, la vivienda, el medio ambiente y los sistemas de salud en los futuros desarrollos urbanísticos del municipio y el medio rural.

3. Línea 3: desarrollar programas locales y actuaciones basadas en evidencias que favorezcan la creación de redes sociales y la participación y acción de la comunidad en las políticas locales de salud pública.

4.2MEDIDAS ESPECÍFICAS SOBRE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

Atmósfera

1. Las emisiones a la atmósfera se efectuarán conforme a los límites y las determinaciones establecidas en la Sección II sobre Contaminación Atmosférica de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
2. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, aprobado por Decreto 6/2012, de 17 de enero.
3. El Ayuntamiento deberá determinar las áreas de Sensibilidad Acústica según el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, estando obligado a controlar de forma periódica el cumplimiento de los límites en cada una de las áreas establecidas.
4. La maquinaria empleada durante las obras deberá tener en regla la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), como garantía de control de las emisiones atmosféricas.
5. En caso de ser necesario el traslado de tierras y material geológico, (ya sea como excedente con destino a un vertedero controlado, o bien, como materiales de préstamo procedentes de explotaciones y actividades legalmente establecidas) éste deberá ser realizado con camiones entoldados para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera.
6. En la carga, descarga y transporte de material sobrante se minimizará la creación de polvo, evitando el llenado en exceso de los camiones y secuenciando el transporte. Esta medida se extremará entre los meses de mayo y septiembre y bajo condiciones de vientos fuertes.
7. Los horarios en los que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población de las viviendas próximas, ajustándose al horario convencional de jornada laboral (8.00-15.00 h. y 16.00-20.00 h.).
8. Con el objeto de reducir el ruido en la fase de construcción se hará un correcto mantenimiento de los sistemas mecánicos.
9. En la fase de obras se debe regar periódicamente los caminos de acceso de la maquinaria con la finalidad de que no haya polvo en suspensión. Esta medida será aplicada con mayor escrupulosidad cuando se trabaje en áreas adyacentes a zonas urbanizadas.

Residuos

10. Los residuos procedentes de la construcción y demolición se gestionarán conforme a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
11. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente. En este sentido se prestará una atención especial en el caso de los envases de productos fitosanitarios, para los que se contará con un gestor autorizado u otro medio que proporcione la misma garantía de correcta gestión y que la ley prevea.
12. Con el objeto de prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases a lo largo de todo su ciclo de vida se seguirá lo establecido en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Embalaje y en el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la misma, aprobado por R.D. 782/1998, de 30 de abril.
13. Aquellas basuras o residuos sólidos producto de una actividad que, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, habrán de ser trasladados al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.
14. Todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertederos se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

Ciclo del agua

15. En su caso, se deberá obtener autorización previa del Organismo de cuenca para efectuar el tratamiento de depuración previa y el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico (art. 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio).

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla. Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG	PÁG. 244/248

16. En toda la parcela de actuación se tendrá especial cuidado en la no afección a las subterráneas por vertidos sólidos o líquidos. En este sentido, queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

— Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

— La implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de los suelos urbanos y urbanizables.

— Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

— Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

17. Las solicitudes de licencia para actividades generadoras de cualquier tipo de vertido deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertido. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

18. Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos necesarios para el vertido directo a red, deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica correspondiente.

5. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

El nuevo Plan de Almensilla aborda de forma integral la ordenación del territorio y su relación con los asentamientos urbanos como criterio o estrategia general para la ordenación municipal, asume una correcta utilización del territorio, coherente con sus características, ajustada a las capacidades de acogida tanto del medio físico como de los recursos humanos de la zona. Esta propuesta favorece el desarrollo de la población implantada en el medio urbano y rural, atiende a las condiciones de la población sobre sobre la salud y permite la pervivencia de factores ambientales, territoriales y paisajísticos propios de la comarca del Aljarafe. En suma, El Plan justifica un alto grado de compatibilidad sobre los factores sobre la salud y de la población afectada, favoreciendo consecuentemente los siguientes aspectos:

- El desarrollo en red del sistema urbano, que permite un crecimiento equilibrado y sostenible del conjunto de los núcleos del sistema, el desarrollo de servicios complementarios y una articulación más completa y trabada entre los diferentes núcleos.
- La protección de los espacios naturales de mayor valor a fin de sustraerlos tanto a la presión urbanizadora como a la transformadora agrícola y, a la vez, procurar su integración territorial, de manera que contribuyan a un aprovechamiento naturalístico y turístico del territorio según su situación y características específicas. Complementa la acción protectora de la legislación de espacios rurales con la asignación de una función territorial acorde con su valor y naturaleza. Esta función supone una regulación de usos coherente con su carácter de espacio natural protegido y la definición de su papel como pieza territorial clave en el modelo metropolitano y en el sistema de espacios libres comarcal.
- La correcta utilización del territorio, coherente con sus características, ajustada a las capacidades de acogida tanto del medio físico y socioeconómico. Este uso debe ser sostenible y permitir la pervivencia de las características ambientales, territoriales y paisajísticas propias del medio urbano, y cuando no lo sea por haberse puesto en cultivo tierras con aptitud y vocación agrícola, por excesiva presión secular sobre los recursos, por procesos de erosión de suelos, etc, debe favorecerse el restablecimiento del equilibrio ecológico y la potenciación de las funciones ambientales del espacio agrícola.
- La correcta compleción de la movilidad y accesibilidad de Almensilla con los núcleos urbanos de su entorno, consolidado su posición como referente en el Aljarafe dentro del sistema de ciudades de Andalucía, y como ejemplo en la asunción de las determinaciones de la planificación subregional dentro del áreas metropolitana.
- La correcta implantación de la edificación y las infraestructuras en el territorio. Éstas se adaptan, acordes con su entorno próximo y la arquitectura local y son compatibles con el equilibrio ecológico. El diseño y ejecución de la edificación y las infraestructuras se realizan siguiendo criterios de reducción del impacto sobre la salud, los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares, y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.
- La definición de un sistema de relaciones ecológicas que organiza los recursos naturales de la cuenca del Riopudio, los cultivos de olivar y la propia posición geoestratégica del Aljarafe en el entorno de Doñana. Este sistema reconoce junto a la continuidad del espacio agrícola central, un conjunto de elementos dispersos, ociosos y no relacionados, tales como las masas acuíferas, zonas de pinares y vías rurales, con su papel ambiental y ecológico con una interesante potencialidad ambiental y paisajística, y un conjunto discreto de hitos culturales y etnográficos que establecen las referencias de los paisajes. La recualificación del Riopudio y sus riberas y su puesta en valor como corredor continuo recuperado para la ciudadanía, junto al reconocimiento y mejora de sus características naturales y ambientales, deben posibilitar la entrada de actividades de ocio y esparcimiento que le proyecten como eje natural relacional, tanto municipal como metropolitano.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 17/11/2022 12:22:02
Página: 245/248
Observaciones: DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 245/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por: Blanca Escuin Leyva
Observaciones: DILIGENCIA;Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página: Firmado 246/248
Estado: Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

- El desarrollo del turismo rural mediante la adopción de un modelo turístico que se contempla como forma de activación de la economía rural, así como complemento para el mantenimiento del paisaje rural y la recuperación del patrimonio arquitectónico disperso (cortijos, casas de lagar, etc) hoy en peligro de desaparición dadas las condiciones actuales de la actividad agraria.

- La regulación de las actividades en suelo no urbanizable y las edificaciones vinculadas a la actividad agrícola en el medio rural se contempla bajo la óptica de una adecuada integración de la edificación y las infraestructuras en el medio físico-natural y en el respeto a los valores ambientales y paisajísticos existentes. Todo ello sin que afecte a la salud de las poblaciones próximas.

- La prevención de riesgos naturales mediante medidas de protección y control de los usos en el territorio. Los criterios técnicos que han marcado la definición de la ordenación territorial y compatibilización de usos en suelo no urbanizable integran las propuestas sectoriales y abarcan al conjunto de ámbitos o unidades definidas para la ordenación.

Por todo lo anterior, desde una perspectiva de la capacidad de generar impacto, el nuevo Plan que se propone se presenta como la más adecuada en términos de sostenibilidad sobre la salud y para la consecución de los objetivos establecidos tanto de la normativa sectorial como aquellos que se refieren a la salud humana.

Evaluados los impactos pormenorizadamente se puede decir que la propuesta urbano-territorial incorpora los aspectos sobre la salud en el cuerpo del Plan y en la propia ordenación prevista. Se puede decir que el Plan presenta, a tenor de los impactos y medidas correctoras analizadas, una valoración sobre la salud viable.

6. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

Con el objeto de no reiterar información ampliamente expuesta en los apartados anteriores, se procede a sintetizar en las cuatros dimensiones (sostenibilidad global) que han tutelado la Valoración de Impacto en Salud. Previamente se establece esquemáticamente algunos aspectos de interés para la mejor comprensión de la Valoración.

6.1 OBJETO DE LA PROPUESTA

El análisis y diagnóstico realizado sobre la base la profusa información urbanística elaborada en Almensilla, revela determinadas cuestiones "clave" para el establecimiento del nuevo modelo territorial del municipio:

d) Las determinaciones del planeamiento de rango superior, planes de ordenación del territorio de Andalucía y de la Aglomeración Urbana de Sevilla,

e) las afecciones sectoriales e infraestructurales,

f) la detección de un sistema de comunicaciones desarticulado e incoherentemente dependiente de un solo viario interno al casco urbano, unidos a los objetivos y criterios generales del nuevo PGOU sustentan las decisiones tomadas para la determinación de la base territorial de la Almensilla de los próximos años.

Cuatro son los pilares principales en los que se sustenta el nuevo modelo territorial. En primer lugar, el PGOU recoge el objetivo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de apostar por la **ciudad compacta, consolidada y saludable**, evitando crecimientos desarticulados e incompatibles con este criterio. En este sentido, nos encontramos con un planeamiento general anterior, ejecutado casi en su totalidad, en el que los mayores vacíos corresponden únicamente a un par de sectores no desarrollados y que se incorporarán a la primera fase de programación del nuevo PGOU. Asimismo, se considerará prioritaria la culminación de los trabajos de urbanización del antiguo Sector F (Santa Iglesia), articulando desde el PGOU los mecanismos necesarios para la definitiva consolidación de este ámbito urbano.

Como segundo soporte se propondrá una **estructura de comunicaciones** que palie las importantes deficiencias detectadas, que incorpore el trazado de la nueva ronda metropolitana SE-40 con su inherente impacto, y que integre las dos carreteras autonómicas que discurren por el término municipal. En este sentido, uno de los aspectos más relevantes analizados y diagnosticados en el municipio, es la excesiva dependencia en términos de movilidad, que tiene la estructura viaria de Almensilla, de la calle Calvario, dado que todos los trayectos este-oeste que se planteen, han de transitar obligatoriamente por la misma. Esta circunstancia, es debida a la ruptura en dos que se produce en el núcleo principal por el arroyo Cañada Fría que lo atraviesa en dirección norte-sur, y que genera importantes problemas en el municipio. El PGOU pretende resolverlo mediante el diseño de una red mallada de nuevos sistemas de comunicaciones incorporados a los sectores urbanizables de nueva creación que, mediante la ejecución de nuevos pasos sobre el arroyo, permitirá un mayor número de registros en estos trayectos.

Por otra parte, el trazado de la ronda metropolitana SE-40, hoy en ejecución, supone no sólo una barrera artificial insalvable al crecimiento y expansión del núcleo urbano hacia el este, sino la implantación de un nuevo elemento de máxima jerarquía, vertebrador y articulador de la futura estructura de comunicaciones en el término municipal. El modelo se completa con la integración de las carreteras A-8054 y A-8052 que, en la actualidad, atraviesan el municipio. La primera de ellas supone hoy día el acceso principal a Almensilla desde Mairena del Aljarafe y Palomares del Río y coincidirá con el único nudo de comunicaciones de registro a los núcleos de Almensilla desde la SE-40, previéndose en el POTAUS la ejecución sobre la misma de una plataforma intermodal que, necesariamente, incorpore un carril-bici. Por su parte, la A-8052, que hoy roza tangencialmente el extremo suroeste del núcleo urbano, se consolidará como límite urbano en esta

Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — 10 de octubre de 2025 — APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL — En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla — Fdo.: El Secretario de la CTOTU Nicolás J. Moreno Pérez de León
Junta de Andalucía — Delegación Territorial en Sevilla — - 22 de diciembre de 2025 - — ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN — Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR | NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON | 26/01/2026
VERIFICACIÓN | Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG | PÁG. 246/248

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Firmado 247/248
Estado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vFirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

zona, y participará de la estructuración en el ámbito sureste el desarrollo del área de oportunidad empresarial que el POTAUS prevé en el municipio.

El tercer pilar del **nuevo modelo territorial** es quizá el de mayor impacto en la fisonomía y percepción de la Almensilla de los próximos años, más allá incluso, o quizá unida a ella, de las consecuencias de implantación de la ronda metropolitana SE-40. Se trata de la integración en el planeamiento general de las áreas de oportunidad previstas por el POTAUS en Almensilla, y que responden a una concepción metropolitana del ámbito municipal, respondiendo por tanto a criterios de generación de una nueva área de centralidad en el Aljarafe sevillano. Especial trascendencia tiene el área de oportunidad empresarial E5, que el planeamiento territorial prevé entre el arroyo Cañada Fría, el núcleo urbano y el trazado de la SE-40, no sólo por la entidad superficial que representa (superior a la suma de los núcleos residenciales existentes), sino porque, necesariamente, alterará sustancialmente el carácter del municipio de Almensilla en este nuevo contexto metropolitano. Almensilla pasará de ser un pueblo tradicional de la primera corona de Sevilla, con una carga importante de ciudad-dormitorio, a un foco de gran importancia en una zona del Aljarafe deficitaria de impulso industrial y comercial.

El último soporte del modelo, y no por ello menos relevante, es el establecimiento de medidas y actuaciones de consideración como elemento proyectual del medioambiente, desde **criterios de respeto y sostenibilidad**. En este sentido se plantea la integración de los arroyos existentes tanto para recuperar y conservar los valores ribereños existentes, como para acercar a la población e incluso incorporar a los nuevos suelos urbanizables su uso y disfrute. También se plantea el fortalecimiento y consolidación de la red de vías pecuarias existentes como soporte de la red de comunicaciones rural que permitan el registro a los espacios naturales de valor, las actividades de ocio rurales y el acceso a los nuevos sistemas generales de espacios libres diseñados junto a los arroyos.

Modelo urbano territorial del nuevo Plan.

A nivel formal, el nuevo modelo de Almensilla se estructura en las tres franjas territoriales norte-sur en que, virtualmente, podemos dividir el municipio:

- La franja central es la más relevante y se encuentra limitada al oeste con un primer tramo de la carretera A-8052 y el arroyo Cañada Fría, y al este por el trazado de la ronda metropolitana SE-40. En esta franja se enclava tanto el núcleo histórico residencial principal como los terrenos que el Plan prevé para su crecimiento al norte del mismo. Al sur del núcleo urbano, y hasta el límite del término municipal con Coria del Río, se desarrollará el área de oportunidad empresarial recogido en el POTAUS. Todos estos espacios marcarán la fisionomía y carácter de Almensilla en los próximos años, dotándola de una morfología claramente influenciada por el trazado de la SE-40 y de un carácter industrial y terciario derivado de la función metropolitana establecido por el planeamiento territorial.
- La franja oriental, se destina al espacio residencial constituido por el antiguo Sector F (Santa Iglesia), que en la actualidad está impulsando sus trabajos de consolidación. En esta urbanización, aparentemente desvinculada del núcleo urbano por la ejecución de la SE-40, se pretende potenciar los nexos de unión a través de los tramos de carretera que la unen al núcleo principal, la incorporación en los mismos de carriles-bici, así como el aprovechamiento de los distintos pasos sobre la autovía que contiene el proyecto de la ronda metropolitana.
- Por último, la franja occidental se exime en su práctica totalidad de los crecimientos y transformaciones urbanísticas del Plan General, potenciando su carácter rural en el contexto de las determinaciones contenidas en el POTAUS para los Espacios Agrarios de Interés.

6.2 PRINCIPALES IMPACTOS Y MEDIDAS

La población de Almensilla se encuentra concentrada en un solo núcleo de población seccionado por el trazado de la SE-40. Se puede decir que el ámbito urbano es extenso a tenor de la población empadronada en la actualidad. En este escenario, los principales impactos se identifican con el metabolismo urbano y actividad agropecuaria actual. Se reconoce por tanto, no solo la necesidad de paliar esta situación sobre el modelo urbano de Almensilla actual, sino también la exigencia de llevar a cabo una propuesta que favorezca la inclusión de parámetros ecológicos, sociales y de salud que permita hablar de una habitabilidad y convivencia adecuada del medio urbano.

A tenor de los objetivos y estrategias propuestas por el Plan, se detectan una serie de impactos sustantivos que afectan entre otros aspectos a los siguientes:

- La convivencia y la habitabilidad,
- El acceso a la vivienda,
- El equilibrio en la distribución de usos, equipamientos y zonas verdes
- La complejidad y el diseño urbano,
- Los riesgos de la población,

Los impactos detectados se valoran en sus conjuntos favorables o positivos por favorecer las condiciones sobre la salud humana a través de estrategias y determinaciones en los siguientes aspectos:

- Promover una movilidad de diferentes intensidades que responda a la minoración de la contaminación, a la habitabilidad de la ciudad y el acceso al transporte público.
- Promover la complejidad urbana en cada sector que responde al acceso y equidistribución de zonas verdes, minoración de desplazamientos y fomento de ámbitos de convivencia.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 247/248

- Promover la habitabilidad urbana y rural, mediante un diseño inteligente en supermanzana y una calidad de la urbanización adecuada bajo las condiciones climáticas mediterráneas.
- Promover la seguridad de la población frente a episodios extremos de calor o riesgo de inundabilidad, mediante utilización de materiales adecuados y favorecer la integración de los elementos naturales en la ordenación, respectivamente.
- Promover el acceso igualitario a la vivienda sin formar núcleos diferenciados, mediante la inclusión del factor complejidad público-privada en cada sector.
- Promover la actividad económica, el desarrollo social y el acceso al empleo, mediante la disposición de suelo e infraestructura suficiente para los próximos 30 años.
- Promover la gestión adecuada y eficiente del metabolismo urbano, mediante el diseño y disponibilidad de servicios básicos de agua, electricidad, gestión residuos, etc.

6.3 VALORACIÓN SOBRE SOSTENIBILIDAD DEL PLAN

La dimensión sobre la salud

La configuración del núcleo de población en el municipio de Almensilla expresa la existencia de un núcleo central y un sector desplazado al Este, junto a la SE-40. En este medio se desarrollan actividades ligadas a los recursos existentes como los agrícolas, ganaderos y forestales además de las actividades económicas y servicios urbanos. También puntualmente se implantan actividades allí donde está presente el recurso primario, como son los casos del material geológico, actividad terciaria ligada a la gestión del olivar.

Desde la dimensión sobre la salud, la propuesta de Plan no afectará sustancialmente a la población al contener una serie de medidas preventivas y correctoras que pretenden evitar las molestias: por el contenido en polvo en la atmósfera o los ruidos provocados por las operaciones de extracción. Cabe también mencionar que estas molestias son inherentes a las actividades que hoy se desarrollan en el medio urbano y rural, es decir, son afecciones existentes provocadas principalmente por la actividad agropecuaria y el metabolismo urbano.

Los objetivos y estrategias en los que se basa el Plan sobre el modelo de ciudad, las actividades, el parque de viviendas y equipamientos viene a mejorar las condiciones sobre la salud de la población en la medida que se establecen determinaciones claras para favorecer mejores condiciones sobre la salud humana a la vez que favorece un paisaje de complejidad a favor de la convivencia y habitabilidad del medio urbano. En suma, se puede decir que la propuesta favorecerá y mejorará los factores que influyen en la salud de la población tanto en el medio urbano como en el rural.

La dimensión ambiental

Los valores ambientales que se han mantenido en las zonas objeto de las nuevas determinaciones del Plan han sido fruto de un desarrollo agropecuario y natural que ha posibilitado, al margen de las protecciones sectoriales, una equilibrada sinergia en la que hoy se reconoce, una simbiosis en la que la presencia de la actividad rural es necesaria para el mantenimiento de la biodiversidad y valores ecológicos en los niveles actuales.

Desde la perspectiva ambiental, esta opción no afectará significativamente a las variables ambientales puesto que se mantienen, a la vez que se favorece la pervivencia de esta simbiosis hombre-naturaleza. No obstante, hay que reconocer una repercusión indirecta pero que viene a afectar al medio actual debido a la inclusión de actividades de escasa compatibilidad en zonas de alto valor paisajístico (parques solares). No obstante, la normativa sectorial sobre abandono y restauración de áreas explotadas, deben asegurar una mínima repercusión sobre la dimensión ambiental.

Los hitos paisajísticos son otros de los aspectos, dentro de los valores ambientales, que se concretan en esta alternativa, posibilitando la rehabilitación de elementos protegibles dentro de esta categoría. Consecuentemente, el paisaje característico de campiña de olivar, tiene fundamentos para el mantenimiento de sus valores derivados de esta tipología de edificación que se remite al Catálogo de Lagares, Haciendas y Cortijos elaborado por la Administración regional con el objeto de su conservación y rehabilitación efectiva.

Por su parte, la concreción en los usos pormenorizados viene a establecer una perspectiva positiva sobre el capital ambiental a tenor de la mayor claridad de los usos en términos de implantación y condiciones físicas de ubicación.

La dimensión económica

La toma de conciencia cada vez más generalizada de los problemas medioambientales ha hecho que surjan nuevas posibilidades para estos territorios como el desarrollo urbano y rural, observándose que los espacios protegidos y las comunidades locales y actores sociales pueden ayudarse mutuamente y constituirse en defensores de los intereses respectivos, pudiéndose dar una interacción positiva entre todos ellos, beneficiándose la conservación ambiental de la implicación de las comunidades locales y actores sociales en su planificación y gestión, y estos de las oportunidades del espacio natural como activo estratégico para el desarrollo.

La seguridad jurídica que aporta esta el Plan y la asunción del POTAUS afecta a la dimensión económica en base a la posibilidad de disponer de iniciativas a las que garantizarles unas condiciones urbanísticas claras que minimicen el riesgo de la inversión. La incorporación de las dos áreas de oportunidad suponen para la población suficientes motivos para valorar positivamente la dimensión económica, que debe no obstante, apoyar los usos tradicionales de carácter rural.

Desde estas iniciativas, los agentes inversores tienen la posibilidad de diversificar la obtención de rentas o fomentar la competitividad mediante una explotación de los activos territoriales y de rango rural que favorezca la rentabilidad del trabajo y los recursos.

Paralelamente, a estos hechos, la política de sobreprotección de la naturaleza más allá de la normativa específica sectorial mediante por parte de las Administraciones públicas ha sido tradicionalmente contemplada como una limitación al desarrollo económico local, dado las escasas alternativas existentes para su propio desarrollo. Esta alternativa debe ser un aspecto más que apoye, además de otros incentivos, un desarrollo económico sustentable.

La dimensión social

Las instituciones se han hecho eco de la trascendencia que tiene la presencia de la actividad urbana y rural ha propuesto la puesta en marcha de un sistema de medidas dirigidas a evitar la salida de estos efectivos. Estas medidas no sólo deben ir a reforzar la competitividad del sector agrícola, industrial o pecuario, sino que a su vez deben impulsar el desarrollo de nuevas actividades y fuentes de empleo a fin de que las zonas rurales sigan formando un tejido económico y social dinámico, consistentes en ayudas directas a la superficie en lugar de a la producción y programas de desarrollo rural de carácter integral a través de la diversificación productiva y la participación social.

El Plan contribuye en definitiva a este tipo de medidas proporcionando una adecuada gestión urbanística y que debe contribuir al menos en dos parámetros: por un lado debe minimizar, la perspectiva de la actividad urbana y rural como yacimiento agotado, si bien se posibilitan una diversidad de usos vinculados a la tierra. Por otra, se contribuye a la pervivencia de un paisaje identitario, que desde un sentido antropológico también tiene un valor social.

Delegación Territorial en Sevilla
10 de octubre de 2025
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos del acuerdo de la CTOTU de Sevilla
Fdo.: El Secretario de la CTOTU
Nicolás J. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla
- 22 de diciembre de 2025 -
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código Seguro De Verificación: hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==
Firmado Por Blanca Escuin Leyva
Observaciones DILIGENCIA:Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 19 de Octubre de 2022.
Página Estado Firmado
Fecha y hora 17/11/2022 12:22:02
248/248
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/hyJ54UFnAS17BKN5xS0c6w==

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
FIRMADO POR NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON 26/01/2026
VERIFICACIÓN Pk2jmXNEN6F3W2925ADJQCW4DPZLPG PÁG. 248/248