

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pvQ+5FYKzJZBF8g==	Estado	17/11/2022 12:22:39
Firmado Por	Bianca Escuin Leyva	Página	1/132
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/vf/irmaYtos/code/Sqps5/1pvQ+5FYKzJZBF8g==		

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

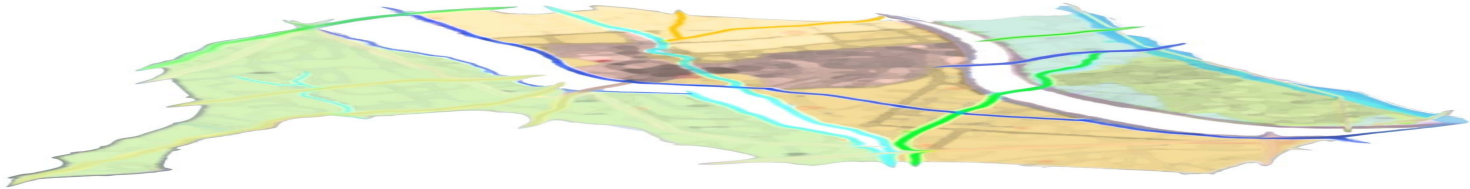
DOCUMENTO II-A.	NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE PLANEAMIENTO
DOCUMENTO II-B.	CATÁLOGO

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

	Delegación Territorial en Sevilla 15 de octubre de 2025 APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL En las sesiones del Pleno de la CDTU de Sevilla Fdo. El Secretario de la CDTU Miguel A. 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 1/132

RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES

OE	Determinación de la Ordenación Estructural
OP	Determinación de la Ordenación Pormenorizada
OM	Ordenanza Municipal
OME	Ordenanza Municipal de Edificación
OMU	Ordenanza Municipal de Urbanización

ÍNDICE

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	8
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OE)	8
Art. I.1.1 Naturaleza, objeto y ámbito.	8
Art. I.1.2 Vigencia	8
Art. I.1.3 Efectos	8
Art. I.1.4 Régimen transitorio LISTA	8
Art. I.1.5 Revisión o Sustitución del Plan	8
Art. I.1.6 Modificación del Plan	9
CAPÍTULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PGOU (OE)	9
Art. I.2.1 Contenido documental	9
Art. I.2.2 Interpretación y prevalencias	10
CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (OE)	10
Art. I.3.1 Órganos actuantes	10
Art. I.3.2 Prioridades, plazos e incumplimientos	10
Art. I.3.3 Instrumentos de Actuación Urbanista	10
CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN (OE)	10
Art. I.4.1 Definición y clases	10
Art. I.4.2 Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Rústico	10
Art. I.4.3 Planes Parciales de Ordenación	11
Art. I.4.4 Planes Especiales	11
Art. I.4.5 Estudios de Detalle	11
Art. I.4.6 Catálogos	11
Art. I.4.7 Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización	11
CAPÍTULO 5. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN (OE)	11
Art. I.5.1 Dirección de la actividad urbanística y sujetos legitimados	11
Art. I.5.2 Definición y modos	11
Art. I.5.3 Requisitos previos de la ejecución del planeamiento	12
Art. I.5.4 Delimitación de Unidades de Ejecución.	12
Art. I.5.5 Sistemas de Actuación	12
Art. I.5.6 Sistema de Compensación	12
Art. I.5.7 Sistema de Cooperación	12
Art. I.5.8 Sistema de Expropiación	12
Art. I.5.9 Reparcelación	12
Art. I.5.10 Expropiación	12
CAPÍTULO 6. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	12
Art. I.6.1 Clases de Proyectos (OE)	12
Art. I.6.2 Condiciones Generales para los Proyectos Técnicos (OM)	13
Art. I.6.3 Proyecto de Urbanización. Definición, clases y características generales (OE)	13
Art. I.6.4 Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización. (OE)	13
Art. I.6.5 Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias de Urbanización. Aprobación y Garantías. (OM)	13
Art. I.6.6 Proyectos de Parcelación (OE)	14

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 1



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

FIRMADO POR

NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON

26/01/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 2/132



Art. I.6.7 Proyectos de Edificación. Definición y clases (OE)	14	Art. II.4.3 Destino provisional de solares (OM)	21
Art. I.6.8 Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases (OE)	14	Art. II.4.4 Órdenes de ejecución para la conservación (OM)	21
Art. I.6.9 Proyectos de Instalación de Actividades. Definición y clases (OE)	14	Art. II.4.5 Conservación específica del patrimonio catalogado. (OM)	21
		Art. II.4.6 Conservación de la urbanización. (OM)	22
CAPÍTULO 7. EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OE)	15	TÍTULO III – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	23
Art. I.7.1 Edificios y usos fuera de ordenación	15		
CAPÍTULO 8. CONVENIOS URBANÍSTICOS (OE)	15	CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO (OE)	23
Art. I. 8.1 Régimen general de los convenios	15	Art. III.1.1 División del suelo en razón a su clasificación	23
Art. I. 8.2 Clases de convenios	15	Art. III.1.2 División del suelo en razón a su calificación	23
Art. I. 8.3 Publicidad de los convenios	15	Art. III.1.3 División del suelo en razón a su ordenación detallada	23
		Art. III.1.4 División del suelo en razón a la gestión urbanística	24
TÍTULO II – INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO, EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO	16	CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS (OE)	24
		Art. III.2.1 Tipos de sistemas y régimen urbanístico	24
CAPÍTULO 1. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA VIVIENDA (OE)	16	Art. III.2.2 Sistemas Generales. Tipos	24
Art. II.1.1 Instrumentos de política de suelo y vivienda	16	Art. III.2.3 Sistemas Generales. Regulación	25
Art. II.1.2 El Patrimonio Municipal de Suelo	16	Art. III.2.4 Sistemas Generales. Obtención	25
Art. II.1.3 Delimitación de áreas de tanteo y retracto	16	Art. III.2.5 Sistemas Locales. Tipos	25
Art. II.1.4 El Derecho de Superficie	16	Art. III.2.6 Sistemas Locales. Obtención	25
CAPÍTULO 2. GARANTÍAS DE SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA (OE)	16	CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO (OE)	25
Art. II.2.1 Calificación de viviendas protegidas	16	Art. III.3.1 Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo	25
Art. II.2.2 Localización y cómputo de las viviendas protegidas	17	Art. III.3.2 Régimen del subsuelo	25
Art. II.2.3 Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas	17	Art. III.3.3 Régimen general de derechos	26
		Art. III.3.4 Régimen general de deberes	26
CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	17	CAPÍTULO 4. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (OE)	27
Art. II.3.1 Información Urbanística (OE)	17	Art. III.4.1 Áreas de reparto	27
Art. II.3.2 Procedimientos de competencia municipal (OE)	17	Art. III.4.2 Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos	27
Art. II.3.3 Actividades sujetas a licencia (OE)	17	Art. III.4.3 Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento	27
Art. II.3.4 Tipos de licencia (OM)	17	TÍTULO IV – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	28
Art. II.3.5 Procedimiento de obtención de licencia (OM)	18		
Art. II.3.6 Licencias de Parcelación (OM)	18	CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES (OE)	28
Art. II.3.7 Licencias de urbanización (OM)	18	Art. IV.1.1 Definición y aplicación	28
Art. II.3.8 Licencias de edificación, obras e instalaciones (OM)	18	Art. IV.1.2 Tipos de usos	28
Art. II.3.9 Licencias de otras actuaciones urbanísticas estables (OM)	19	Art. IV.1.3 Usos globales y pormenorizados	28
Art. II.3.10 Licencia de ocupación y utilización (OM)	19	Art. IV.1.4 Usos principales, compatibles, incompatibles y prohibidos	28
Art. II.3.11 Licencia de usos y obras provisionales (OM)	19	Art. IV.1.5 Usos públicos y privados	29
Art. II.3.12 Licencia de demolición (OM)	20	Art. IV.1.6 Usos existentes, provisionales y propuestos	29
Art. II.3.13 Licencia de obras menores (OM)	20	Art. IV.1.7 Usos obligados y fuera de ordenación	29
Art. II.3.14 Licencia de obras con eficacia diferida (OM)	20	Art. IV.1.8 Clasificación de usos	29
Art. II.3.15 Caducidad y suspensión de las licencias de obras (OM)	20	CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS	30
CAPÍTULO 4. EL DEBER DE CONSERVACIÓN	20	Art. IV.2.1 Condiciones de los usos (OE)	30
Art. II.4.1 Deberes generales de conservación de bienes inmuebles (OE)	20	Art. IV.2.2 Usos en sótanos (OME)	30
Art. II.4.2 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. (OM)	21	Art. IV.2.3 Diferentes usos en un mismo edificio o local (OME)	30
		CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL	30



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 3/132



Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pVQ+5FYKzJzBF8g==	Estado	Firmado	Fecha y hora	17/11/2022 12:22:39
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/vf/imaAyTos/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJzBF8g==				



Art. IV.3.1 Definición, clases y aplicación (OE)	30	Art. IV.8.5 Condiciones específicas para la categoría Garaje-aparcamiento Tipo I (Privado) (OME)	39
Art. IV.3.2 Programa de la vivienda (OME)	30	Art. IV.8.6 Condiciones específicas para la categoría Garaje-aparcamiento Tipo II (Público) (OME)	41
Art. IV.3.3 Vivienda exterior y vivienda interior (OME)	30	Art. IV.8.7 Condiciones específicas para la categoría Aparcamiento en Superficie (OMU)	41
Art. IV.3.4 Altura de los techos (OME)	31	Art. IV.8.8 Condiciones específicas del uso de Servicios Infraestructurales (OMU)	41
Art. IV.3.5 Accesibilidad a las viviendas (OME)	31	Art. IV.8.9 Condiciones particulares para el servicio Abastecimiento de Agua (OMU)	42
Art. IV.3.6 Dimensiones de los huecos de paso (OME)	31	Art. IV.8.10 Condiciones particulares para el servicio de Saneamiento y Depuración de Aguas (OMU)	42
Art. IV.3.7 Dotación de aparcamientos (OME)	31	Art. IV.8.11 Condiciones particulares para el servicio de distribución de Energía Eléctrica (OMU)	42
CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO	31	Art. IV.8.12 Condiciones particulares para el servicio de Alumbrado Público (OMU)	42
Art. IV.4.1 Definición, clases y aplicación (OE)	31	Art. IV.8.13 Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de Gas (OMU)	43
Art. IV.4.2 Condiciones específicas del uso Comercio (OME)	32	Art. IV.8.14 Condiciones particulares para el servicio de redes de Telecomunicaciones (OMU)	43
Art. IV.4.3 Condiciones específicas del uso Oficinas (OME)	33	Art. IV.8.15 Condiciones particulares para el servicio de Residuos Sólidos (OMU)	43
Art. IV.4.4 Condiciones específicas del uso Recreativo (OME)	33	CAPÍTULO 9. USO AGROPECUARIO	43
Art. IV.4.5 Condiciones específicas del uso Hostelería (OME)	33	Art. IV.9.1 Definición y clases (OE)	43
Art. IV.4.6 Condiciones específicas del uso Hospedaje (OME)	33		
Art. IV.4.7 Condiciones específicas de las Agrupaciones Terciarias (OME)	34	TÍTULO V – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	44
CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL	34	CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OP)	44
Art. IV.5.1 Definición, clases y aplicación (OE)	34	Art. V.1.1 Aplicación	44
Art. IV.5.2 Condiciones generales del uso Industrial (OME)	35	Art. V.1.2 Clases de obras de edificación	44
Art. IV.5.3 Condiciones específicas del uso Industrial Genérico (OME)	35	Art. V.1.3 Condiciones de la edificación	44
Art. IV.5.4 Condiciones específicas del uso Almacenamiento, Talleres Artesanales y Pequeña Industria (OME)	35	CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA (OP)	45
Art. IV.5.5 Condiciones específicas del uso Talleres de Mantenimiento del Automóvil (OME)	35	Art. V.2.1 Definición	45
Art. IV.5.6 Condiciones específicas del uso Instalaciones de Suministro de Carburante (OME)	36	Art. V.2.2 Aplicación	45
CAPÍTULO 6. USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	36	Art. V.2.3 Definiciones referentes a las condiciones de la parcela	45
Art. IV.6.1 Definición, clases y aplicación (OE)	36	Art. V.2.4 Relación entre edificación y parcela	45
Art. IV.6.2 Condiciones generales del uso Equipamiento Comunitario (OME)	36	Art. V.2.5 Segregación y agregación de parcelas	45
Art. IV.6.3 Condiciones generales de las edificaciones de uso Equipamiento Comunitario (OME)	36	Art. V.2.6 Condiciones para la edificación de una parcela	45
Art. IV.6.4 Condiciones específicas del uso Educativo (OME)	37	CAPÍTULO 3. CONDICIONES SOBRE LA SITUACIÓN, APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LOS EDIFICIOS (OP)	45
Art. IV.6.5 Condiciones específicas del uso Deportivo (OME)	37	Art. V.3.1 Definición	45
Art. IV.6.6 Condiciones específicas del uso S.I.P.S. (OME)	37	Art. V.3.2 Aplicación	45
CAPÍTULO 7. USO ESPACIOS LIBRES	37	Art. V.3.3 Posición de la edificación respecto a la parcela	45
Art. IV.7.1 Definición, clases y aplicación (OE)	37	Art. V.3.4 Separación de linderos	46
Art. IV.7.2 Condiciones generales del uso Espacios Libres (OMU)	38	Art. V.3.5 Retranqueos	46
Art. IV.7.3 Condiciones específicas del uso Parque Urbano (OMU)	38	Art. V.3.6 Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación	46
Art. IV.7.4 Condiciones específicas del uso Recinto Ferial (OMU)	38	Art. V.3.7 Ocupación bajo rasante	46
Art. IV.7.5 Condiciones específicas del uso Plazas y Jardines (OMU)	38	Art. V.3.8 Superficie libre de parcela	46
Art. IV.7.6 Condiciones específicas del uso Áreas de Juego y Recreo (OMU)	38	Art. V.3.9 Edificabilidad. Definiciones y cómputo.	46
Art. IV.7.7 Condiciones específicas del uso Protección de Viarios (OMU)	38	Art. V.3.10 Altura de la edificación	47
CAPÍTULO 8. USO COMUNICACIONES, TRANSPORTE Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	39	Art. V.3.11 Criterios para el establecimiento de la altura máxima	47
Art. IV.8.1 Definición y clases (OE)	39	Art. V.3.12 Altura mínima y máxima	48
Art. IV.8.2 Aplicación y régimen general del uso Viario (OE)	39	Art. V.3.13 Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima	48
Art. IV.8.3 Condiciones específicas del uso Viario (OMU)	39	Art. V.3.14 Altura de piso y altura libre	48
Art. IV.8.4 Condiciones específicas del uso Garaje y Aparcamientos (OME)	39	Art. V.3.15 Regulación de las plantas de una edificación	48
		Art. V.3.16 Regulación de los cuerpos salientes y huecos de fachada	48
		Art. V.3.17 Regulación de las construcciones auxiliares	49

Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 4/132



Código Seguro De Verificación:	Sqps6/1pVQ+SfYKzJzBF8g==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>17/11/2022 12:22:39</td>	Fecha y hora	17/11/2022 12:22:39		
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	Página	5/132				
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/vf/irma/yfios/code/Sqps6/1pVQ+SfYKzJzBF8g==						

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS (OME)

Art. V.4.1 Definición y aplicación	49
Art. V.4.2 Calidad de las construcciones	49
Art. V.4.3 Aislamiento Térmico	49
Art. V.4.4 Aislamiento acústico	49
Art. V.4.5 Pieza habitable	49
Art. V.4.6 Piezas habitables en plantas sótano	50
Art. V.4.7 Condiciones de iluminación y ventilación	50
Art. V.4.8 Patios	50
Art. V.4.9 Anchura y altura de patios	50
Art. V.4.10 Dimensión de los patios de parcela	50
Art. V.4.11 Dimensión de los patios abiertos	51
Art. V.4.12 Dimensión de los patios ingleses	51
Art. V.4.13 Construcciones en los patios	51
Art. V.4.14 Cubierta de patios	51

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS (OM)

Art. V.5.1 Definición	51
Art. V.5.2 Aplicación	51
Art. V.5.3 Dotación de agua potable	51
Art. V.5.4 Dotación del servicio de saneamiento	51
Art. V.5.5 Dotación de energía eléctrica	52
Art. V.5.6 Evacuación de humos y gases	52
Art. V.5.7 Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire	52
Art. V.5.8 Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones	52
Art. V.5.9 Servicios postales	52
Art. V.5.10 Aparatos elevadores	53

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS (OME)

Art. V.6.1 Definición	53
Art. V.6.2 Aplicación	53
Art. V.6.3 Protección contra incendios	53
Art. V.6.4 Protección en antepechos y barandillas	53
Art. V.6.5 Acceso a las edificaciones	53
Art. V.6.6 Señalización de edificios	53

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ESTÉTICA (OME)

Art. V.7.1 Definición	53
Art. V.7.2 Aplicación	53
Art. V.7.3 Armonización de las construcciones en su entorno	53
Art. V.7.4 Fachadas y medianeras vistas	53
Art. V.7.5 Tratamiento de las plantas bajas	54
Art. V.7.6 Materiales de fachada y cubiertas	54
Art. V.7.7 Modificación de fachadas	54
Art. V.7.8 Soportales	54
Art. V.7.9 Cerramientos	54
Art. V.7.10 Instalaciones en la fachada y cubiertas	54

Art. V.7.11 Cuerpos salientes	55
Art. V.7.12 Elementos salientes	55
Art. V.7.13 Elementos salientes no permanentes	55
Art. V.7.14 Portadas y escaparates	55
Art. V.7.15 Toldos y marquesinas	55
Art. V.7.16 Publicidad estática	55
Art. V.7.17 Protección de arboleda	56
Art. V.7.18 Consideración del entorno	56

TÍTULO VI – CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OE)**

Art. VI.1.1 Objeto y aplicación	57
---------------------------------	----

CAPÍTULO 2. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES (OMU)

Art. VI.2.1 Características de las sendas públicas para peatones	57
Art. VI.2.2 Condiciones de diseño del viario	57
Art. VI.2.3 Viarios de circulación compartida	58
Art. VI.2.4 Vías para bicicletas	58
Art. VI.2.5 Urbanización del viario	58
Art. VI.2.6 Urbanización de los espacios libres	58

CAPÍTULO 3. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS (OMU)

Art. VI.3.1 El dimensionado y trazado de redes	59
Art. VI.3.2 Red de abastecimiento	59
Art. VI.3.3 Red de saneamiento	59
Art. VI.3.4 Red de distribución eléctrica	59
Art. VI.3.5 Red de alumbrado público	60
Art. VI.3.6 Redes de Telecomunicaciones	60
Art. VI.3.7 Recogida de residuos sólidos	60
Art. VI.3.8 Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo	60

TÍTULO VII – RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

Art. VII.1.1 Definición y categorías (OE)	61
Art. VII.1.2 Régimen de las Actuaciones Simples en suelo urbano consolidado (OE)	61
Art. VII.1.4 Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano (OE)	61
Art. VII.1.5 Aprovechamiento urbanístico (OE)	61
Art. VII.1.6 Condiciones de la parcela para edificar (OE)	61
Art. VII.1.7 Requisitos para la condición de solar de una parcela (OE)	62
Art. VII.1.8 Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización (OE)	62
Art. VII.1.9 Media dotacional (OP)	62

TÍTULO VIII – CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OP)**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 4



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 5/132



Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pvQ+SfYKzJzBF8g==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>17/11/2022 12:22:39</td>	Fecha y hora	17/11/2022 12:22:39
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	Página	6/132		
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/vf/irma/yfios/code/Sqps5/1pvQ+SfYKzJzBF8g==				

Art. VIII.1.1 Definición y aplicación	64
Art. VIII.1.2 Zonas de ordenanzas particulares	64

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC) (OP)

Art. VIII.2.1 Definición y ámbito	64
Art. VIII.2.2 Condiciones de uso	64
Art. VIII.2.3 Condiciones de parcelación	64
Art. VIII.2.4 Condiciones de edificación	65
Art. VIII.2.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes	65
Art. VIII.2.6 Condiciones de salubridad	65
Art. VIII.2.7 Condiciones estéticas	65
Art. VIII.2.8 Dotación de Aparcamientos	66

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN EN HILERA (EH) (OP)

Art. VIII.3.1 Definición y ámbito	66
Art. VIII.3.2 Condiciones de uso	66
Art. VIII.3.3 Condiciones de parcelación	66
Art. VIII.3.4 Condiciones de edificación	67
Art. VIII.3.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes	67
Art. VIII.3.6 Condiciones de salubridad	67
Art. VIII.3.7 Condiciones estéticas	67
Art. VIII.3.8 Dotación de Aparcamientos	68

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: CIUDAD JARDÍN (CJ) (OP)

Art. VIII.4.1 Definición, ámbito y subzonas	68
Art. VIII.4.2 Condiciones de uso	68
Art. VIII.4.3 Condiciones de parcelación	68
Art. VIII.4.4 Condiciones de edificación	69
Art. VIII.4.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes	69
Art. VIII.4.6 Condiciones de salubridad	69
Art. VIII.4.7 Condiciones estéticas	69
Art. VIII.4.8 Dotación de Aparcamientos	69

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA ABIERTA (PA) (OP)

Art. VIII.5.1 Definición y ámbito	69
Art. VIII.5.2 Condiciones de uso	70
Art. VIII.5.3 Condiciones de parcelación	70
Art. VIII.5.4 Condiciones de edificación	70
Art. VIII.5.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes	70
Art. VIII.5.6 Condiciones de salubridad	70
Art. VIII.5.7 Condiciones estéticas	70
Art. VIII.5.8 Dotación de Aparcamientos	71

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EXTENSIVA (UE) (OP)

Art. VIII.6.1 Definición y ámbito	71
Art. VIII.6.2 Condiciones de uso	71
Art. VIII.6.3 Condiciones de parcelación	71
Art. VIII.6.4 Condiciones de edificación	71
Art. VIII.6.5 Condiciones de los cuerpos salientes	72
Art. VIII.6.6 Condiciones de salubridad	72
Art. VIII.6.7 Condiciones estéticas	72
Art. VIII.6.8 Dotación de Aparcamientos	72

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: INDUSTRIAL (I) (OP)

Art. VIII.7.1 Definición y ámbito	72
Art. VIII.7.2 Condiciones de uso	72
Art. VIII.7.3 Condiciones de parcelación	72
Art. VIII.7.4 Condiciones de edificación	72
Art. VIII.7.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes	73
Art. VIII.7.6 Condiciones de salubridad	73
Art. VIII.7.7 Condiciones estéticas	73
Art. VIII.7.8 Dotación de Aparcamientos	73

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: TERCIARIA (T) (OP)

Art. VIII.8.1 Definición, ámbito y subzonas	73
Art. VIII.8.2 Condiciones de uso	73
Art. VIII.8.3 Condiciones de parcelación	73
Art. VIII.8.4 Condiciones de edificación	73
Art. VIII.8.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes	74
Art. VIII.8.6 Condiciones de salubridad	74
Art. VIII.8.7 Condiciones estéticas	74
Art. VIII.8.8 Dotación de Aparcamientos	74

TÍTULO IX – RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS (OE)

Art. IX.1.1 Definición	75
Art. IX.1.2 Categorías	75
Art. IX.1.3 Áreas de reparto y aprovechamiento medio	75

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

Art. IX.2.1 Régimen del suelo urbanizable ordenado (OE)	75
Art. IX.2.2 Desarrollo del suelo urbanizable ordenado (OP)	76
Art. IX.2.3 Régimen del suelo urbanizable sectorizado (OE)	76
Art. IX.2.4 Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado (OP)	76
Art. IX.2.5 Régimen del suelo urbanizable ordenado con planeamiento incorporado (OE)	76

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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 Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 6/132



Art. IX.3.1 Definición y condiciones de sectorización (OP)	76	Art. XI.2.2 Protección de acuíferos	89
Art. IX.3.2 Régimen del suelo urbanizable no sectorizado (OE)	76	CAPÍTULO 3. SISTEMAS DE COMUNICACIONES (OE)	89
TÍTULO X – RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	78	Art. XI.3.1 Red de carreteras	89
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES (OE)	78	Art. XI.3.2 Red de caminos rurales	90
Art. X.1.1 Definición y ámbito	78	CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES (OE)	90
Art. X.1.2 Categorías del suelo no urbanizable	78	Art. XI.4.1 Líneas aéreas de Alta Tensión	90
Art. X.1.3 Régimen general del suelo no urbanizable	78	Art. XI.4.2 Redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento	91
Art. X.1.4 Concepto de parcelación urbanística	79	Art. XI.4.3 Antenas de telecomunicaciones y telefonía móvil	91
Art. X.1.5 Condiciones de segregación en parcelaciones rústicas	79	Art. XI.4.4 Gasoductos y oleoductos	91
Art. X.1.6 Núcleo de población	80	CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE (OE)	91
Art. X.1.7 Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos	80	Art. XI.5.1 Adaptación general al ambiente	91
Art. X.1.8 Instrumentos de ordenación en suelo no urbanizable	80	Art. XI.5.2 Protección paisajística del patrimonio arqueológico y arquitectónico	92
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN	80	CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE RURAL Y URBANO	92
Art. X.2.1 Régimen general de uso y edificaciones en suelo no urbanizable (OE)	80	Art. XI.6.1 Objetivo general (OE)	92
Art. X.2.2 Clases de usos (OE)	80	Art. XI.6.2 Vertidos de aguas residuales urbanas (OE)	92
Art. X.2.3 Usos vinculados a las obras públicas. (OP)	81	Art. XI.6.3 Vertidos industriales (OE)	92
Art. X.2.4 Usos de equipamientos públicos (OP)	82	Art. XI.6.4 Arbolado, jardinería y mobiliario urbano (OMU)	92
Art. X.2.5 Actividades extractivas (OP)	82	Art. XI.6.5 Diseño del viario (OMU)	93
Art. X.2.6 Usos de carácter industrial (OP)	83	Art. XI.6.6 Protección atmosférica y ruidos (OM)	93
Art. X.2.7 Usos de equipamientos privados y servicios terciarios (OP)	83	Art. XI.6.7 Condiciones complementarias de seguridad, salubridad y ornato (OM)	93
Art. X.2.8 Uso de vivienda agropecuaria (OP)	84	Art. XI.6.8 Residuos (OM)	94
Art. X.2.9 Condiciones generales de la edificación (OME)	84	Art. XI.6.9 Condiciones complementarias de las zonas industriales (OM)	94
Art. X.2.10 Las actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable (OE)	85	Art. XI.6.10 Medidas correctoras en actuaciones urbanizadoras (OMU)	95
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-EP-LE) (OE)	85	Art. XI.6.11 Medidas correctoras de carácter general en el suelo no urbanizable (OM)	96
Art. X.3.1 Definición y sub-categorías	85	Art. XI.6.12 Medidas correctoras de regulación y control ambiental de la estabulación ganadera. (OM)	96
Art. X.3.2 Cauces públicos	86	Art. XI.6.13 Indicadores de Calidad Ambiental. Objeto. (OM)	96
Art. X.3.3 Vías Pecuarias	86	Art. XI.6.14 Indicadores en medio urbano (OM)	96
Art. X.3.4 Yacimientos arqueológicos	86	Art. XI.6.15 Indicadores en medio rural (OM)	97
Art. X.3.5 Ronda metropolitana SE-40	86	CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	97
CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (OE)	87	Art. XI.7.1 Objetivo general (OE)	97
Art. X.4.1 Definición	87	Art. XI.7.2 Normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico (OM)	97
Art. X.4.2 Sub-categoría “Espacios Agrarios de Interés”. Definición.	87	Art. XI.7.3 Clasificación de los yacimientos arqueológicos (OE)	98
Art. X.4.3 Sub-categoría “Espacios Agrarios de Interés”. Condiciones particulares de uso y edificación	87	Art. XI.7.4 Régimen de la Zonas de Protección Arqueológica (OM)	98
TÍTULO XI. NORMAS Y AFECCIONES SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN	88	CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, URBANO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES	99
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OE)	88	Art. XI. 8.1. Generalidades. (OE)	99
Art. XI.1.1 Objeto	88	Art. XI.8.2. Clasificación del patrimonio y alcance de la protección. (OE)	99
Art. XI.1.2 Carácter de las Normas superpuestas	88	Art. XI.8.3. Delimitación y subzonas. (OE)	99
CAPÍTULO 2. RECURSOS HIDROLÓGICOS (OE)	88	Art. XI.8.4. Unidad edificatoria. (OE)	99
Art. XI.2.1 Cauces, riberas y márgenes	88	Art. XI.8.5. Condiciones particulares de parcelación. (OP)	100
		Art. XI.8.6. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad. (OP)	100
		Art. XI.8.7. Condiciones particulares de estética. (OME)	100
		Art. XI.8.8. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación. (OP)	100
		Art. XI.8.9. Normas particulares de tramitación. (OM)	101



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 7/132



Art. XI.8.10. Situación de ruina en inmuebles protegidos. (OE)	101
Art. XI.8.11. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes. (OE)	101
Art. XI.8.12. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico. (OE)	102
Art. XI.8.13. Condiciones de nivel de protección integral. Definición y ámbito de aplicación. (OE)	102
Art. XI.8.14. Condiciones de edificación. (OP)	102
Art. XI.8.15. Condiciones de uso. (OP)	103
Art. XI.8.16. Condiciones del nivel de protección estructural. Definición y ámbito de aplicación. (OE)	103
Art. XI.8.17. Condiciones de edificación. (OP)	103
Art. XI.8.18. Condiciones de uso. (OP)	103
Art. XI.8.19. Condiciones del nivel de protección parcial. Definición y ámbito de aplicación. (OE)	103
Art. XI.8.20. Condiciones de edificación. (OP)	103
Art. XI.8.21. Condiciones de uso. (OP)	104

CAPÍTULO 9. AFECCIONES TERRITORIALES SUPERPUESTAS (OE)	104
Art. XI.9.1 Objeto	104
Art. XI.9.2 Ronda metropolitana SE-40. Protecciones y cautelas.	104
Art. XI.9.2 Parque Metropolitano Riopudio. Protecciones y cautelas	104
Art. XI.9.3 Plataforma Multimodal. Protecciones y cautelas	104

ANEXO I. FICHAS URBANÍSTICAS	105
1. SUELO URBANIZABLE. SECTORES.	107
2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. ÁMBITOS.	121

CATÁLOGO	124
1. INTRODUCCIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL CATÁLOGO.	124
2. BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE LA CIUDAD DE ALMENSILLA.	124
3. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO, URBANO Y DE ELEMENTOS ESPECIALES Y TIPIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.	124
3.1. Antecedentes de catalogación en el municipio. Fuentes de Información.	124
3.2 Tipos de bienes analizados incluidos en el catálogo.	130
3.3 Patrimonio Urbano. Breve reseña de la arquitectura vernácula y monumental en relación con los orígenes del casco urbano de Almensilla.	130
3.4 Patrimonio Arquitectónico y etnográfico.	130
3.5. Elementos Especiales.	130
3.7. Criterios de Catalogación.	135
4. LISTADO GENERAL DE BIENES CATALOGADOS.	135



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 8/132



TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OE)

Art. 1.1.1 Naturaleza, objeto y ámbito.

1. Las presentes normas urbanísticas (en adelante NNUU), forman parte del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Almensilla, teniendo naturaleza jurídica reglamentaria con el contenido y alcance atribuidos a los PGOU por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de aplicación en los términos recogidos en la Disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU).

2. El PGOU es el instrumento de ordenación integral del término municipal de Almensilla, que define los elementos básicos de la estructura general del territorio, clasifica toda la superficie del término estableciendo el régimen jurídico de aplicación a cada clase de suelo, y recoge las normas para el desarrollo, gestión y ejecución de sus determinaciones.

3. El presente documento de PGOU, sustituye a todos los efectos al precedente, constituido por el documento de Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación de Almensilla de 1993, aprobado definitivamente el 19 de Marzo de 2009, que queda derogado salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la legislación urbanística vigente.

Art. 1.1.2 Vigencia

1. El PGOU tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su Aprobación Definitiva, sin perjuicio de las eventuales modificaciones que se aprueben al amparo de los procedimientos regulados en la legislación vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

2. Se establece un horizonte temporal mínimo para el desarrollo de las actuaciones programadas por el PGOU de ocho años, transcurrido el cual, el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla deberá verificar la oportunidad de proceder a su sustitución por los instrumentos de ordenación urbanística general contemplados en la LISTA.

3. Quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados definitivamente al amparo del planeamiento general anterior, a excepción de aquellos expresamente sometidos a un régimen urbanístico de planeamiento incorporado por las presentes NNUU, que corresponden a planeamientos de desarrollo aún en fase de ejecución.

Art. 1.1.3 Efectos

1. Publicidad: Lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar la documentación del PGOU, así como a obtener información por escrito sobre el régimen urbanístico de aplicación en cualquier ámbito territorial del municipio.

2. Ejecutividad: Implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que estén previstos en el PGOU y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el PGOU, en todo lo que sea necesario para el pleno cumplimiento de sus determinaciones.

3. Obligatoriedad: Supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública, como para los particulares.

Art. 1.1.4 Régimen transitorio LISTA

La aprobación definitiva del presente PGOU determinará la aplicación de la LISTA en los términos recogidos en su Disposición Transitoria 1ª y, en particular:

- a) Tendrán la consideración de suelo urbano aquellos así considerados por el PGOU. El resto tendrá la consideración de suelo rústico.
- b) Lo ámbitos de suelo urbano no consolidado que hubiere en el PGOU tendrán el régimen establecido en la LISTA para la promoción de Actuaciones de Transformación Urbanística delimitadas sobre suelo urbano (ATU-su) o, en su caso, el de las Actuaciones Urbanísticas (AU).
- c) Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado contemplados en el PGOU podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el presente documento, teniendo a los efectos de la LISTA, el régimen que se establece para la promoción de las Actuaciones de Transformación Urbanística de nueva urbanización (ATU-un), considerando que las mismas se encuentran delimitadas.
- d) Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos por el presente PGOU para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 LISTA, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU).

Art. 1.1.5 Revisión o Sustitución del Plan

1. En virtud de la Disposición Transitoria 2ª LISTA, no será posible iniciar la *revisión* de los Planes Generales de Ordenación Urbanística en los términos recogidos en la LOUA, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos de ordenación urbanística general contemplados en la LISTA.

2. Procederá la *sustitución* del PGOU por los instrumentos de ordenación urbanística general contemplados en la LISTA, cuando se pretenda adoptar nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de otras circunstancias que incidan sustancialmente sobre la ordenación contenida en el Plan.

3. A los efectos del apartado anterior, se entenderá que se adopta un modelo territorial distinto cuando las alteraciones del planeamiento vigente supongan la modificación generalizada de la funcionalidad de la estructura general viaria, de la localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, o de la localización de usos globales de suelo.

4. Además de los supuestos legalmente previstos, se procederá a la sustitución del PGOU por los instrumentos de ordenación urbanística general contemplados en la LISTA, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Si se aprueba algún planeamiento territorial, Plan de Ordenación Intermunicipal, o legislación urbanística del suelo, que así lo disponga o lo haga manifiestamente necesario.
- b) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren la hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en el PGOU.
- c) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

5. Las siguientes circunstancias sobrevenidas al PGOU, se consideran reveladoras de la necesidad de sustitución del mismo por instrumentos de ordenación urbanística general contemplados en la LISTA:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 8



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 9/132



- a) Cuando alguna intervención estructural dentro del término municipal o en los municipios colindantes, suponga una distorsión significativa del modelo de ocupación de suelo propuesto por el PGOU.
- b) El agotamiento de la capacidad de crecimiento del Plan, considerándose tal cuando se haya consumado la urbanización de más del 75% de las Unidades y Sectores previstos, así como la edificación de más del 50% de estos ámbitos.
- c) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que aconsejen la revisión.

Art. I.1.6 Modificación del Plan

1. Se entiende por modificación del PGOU, toda alteración o adición a sus documentos o determinaciones, que no constituya supuesto de *revisión* en los términos recogidos en la LISTA y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin adoptar un nuevo modelo de ordenación del municipio y en los términos que reglamentariamente se establezcan.
2. No se considerarán modificaciones del PGOU:
- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LISTA y el propio PGOU reservan al planeamiento urbanístico de ordenación detallada, según lo especificado en estas NNUU para cada clase de suelo.
- b) Los simples reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de unidades de ejecución, siempre que no afecten a la clasificación del suelo, ni supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o locales.
- c) Las alteraciones de las disposiciones de estas NNUU que, por su naturaleza, puedan ser objeto de regulación mediante Ordenanzas Municipales, según la legislación de Régimen Local.
- d) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, que se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.
3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental y de determinaciones correspondiente al presente PGOU. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia en las previsiones y determinaciones del PGOU, así como sobre la procedencia de la misma sin incurrir en los supuestos de revisión del artículo anterior.
4. La modificación habrá de fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.
5. No podrán tramitarse modificaciones del PGOU que, por sí misma o por el efecto aditivo sucesivo de sus contenidos, incurran en el supuesto de revisión contemplado en el artículo anterior, o por la legislación urbanística aplicable.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PGOU (OE)

Art. I.2.1 Contenido documental

El conjunto de determinaciones que componen el PGOU de Almensilla, se sustancia en los siguientes documentos, con los criterios de alcance que se señalan para cada uno de ellos:

Tomo I: *Memoria*. Constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto. Se compone de ocho documentos y dos anexos:

- I.A Introducción, criterios y objetivos generales.
- I.B Información urbanística y ambiental. Tienen carácter meramente informativo, y resume la información de partida recopilada sobre el término municipal y los núcleos urbanos existentes.
- I.C Diagnóstico global y pormenorizado de la situación real del municipio a todos los niveles analizados.
- I.D Descripción y justificación de la ordenación. Contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la ordenación adoptada por el PGOU.
- I.E Programación y gestión. Establece los plazos de ejecución del PGOU, según sus objetivos, estrategias y directrices, así como los mecanismos establecidos para la gestión.
- I.F Estudio económico y financiero, de las actuaciones contempladas en el Plan e informe de sostenibilidad económica.
- I.G Marco Participativo. Recoge las principales incidencias con influencia en la ordenación, producidas durante la tramitación administrativa, así como el resultado de la participación ciudadana y de otras administraciones implicadas.

Anexo I. Cuantificación de las determinaciones del PGOU.

Anexo II. Ordenación detallada del Suelo Urbanizable Ordenado SUZ-o1.

Anexo III. Resumen ejecutivo. Contiene los objetivos y finalidades del PGOU, de manera comprensible para la ciudadanía, de manera que facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación del mismo.

Tomo II: *Normas Urbanísticas*. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las diferentes categorías de suelo. Su contenido está diferenciado según el tipo de ordenación, estructural (OE) o pormenorizada (OP), al que se refieran sus determinaciones. Se identifican también aquellas determinaciones que tienen carácter de Ordenanzas Municipales genéricas (OM), de Edificación (OME) y de Urbanización (OMU), que son aquellas que tienen por objeto completar la ordenación urbanística del PGOU en contenidos que no deban formar parte necesariamente de éste. Se complementan las determinaciones de las NNUU con los siguientes Anexos:

Anexo I: Fichas Urbanísticas de las distintas actuaciones de desarrollo del PGOU, en las que se incluyen los objetivos, características, programación y gestión de cada una de ellas, agrupadas por clases de suelo.

Anexo II: Catálogo de protección de los elementos inventariados por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paisajístico.

Tomo III: *Planos de Información Urbanística*. Tienen carácter meramente informativo, y resumen de manera gráfica la información de partida recopilada sobre el término municipal y los núcleos urbanos existentes.

Tomo IV: *Planos de Ordenación*. Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del municipio establecida por el PGOU, y organizada en dos grupos. El primer conjunto de planos recoge las determinaciones de la Ordenación Estructural, mientras el segundo recoge la Ordenación Completa, comprensiva de la Ordenación Estructural y la Pormenorizada.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 10/132



Tomo V: Estudios complementarios. Tienen carácter complementario, no siendo parte sustancial del PGOU, pero servirán para su mejor comprensión y, en su caso, desarrollo y gestión.

Art. I.2.2 Interpretación y prevalencias

- 1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Almensilla en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los órganos competentes de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
- 2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el que menos, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- 3. Cada uno de los documentos del PGOU prevalece sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, primando el principio de especialidad en la interpretación de sus determinaciones.
- 4. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.
- 5. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión derivada de la cartografía municipal disponible y adecuada para la redacción del PGOU. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada que se redacten sobre estos ámbitos podrán modificar el dato de superficie si disponen de una cartografía de detalle justificadamente más precisa, debiendo mantenerse, no obstante, los valores totales de aprovechamiento del PGOU (superficie máxima edificable, número máximo de viviendas, etc.), así como las cifras mínimas de reservas de sistemas generales y locales.
- 6. Los simples errores materiales que se detecten en el PGOU podrán corregirse mediante tramitación conforme a lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (OE)

Art. I.3.1 Órganos actuantes

- 1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Almensilla, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la legislación urbanística vigente y en las presentes NNUU.
- 2. Dentro de sus respectivas atribuciones, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que el PGOU persigue, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.

Art. I.3.2 Prioridades, plazos e incumplimientos

- 1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán atenderse al orden de prioridad y a los plazos señalados en el documento de Programación y Gestión, y recogidos en las distintas fichas de planeamiento.
- 2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa de Actuación, facultará al Ayuntamiento de Almensilla, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal de incumplimiento, con el trámite que legalmente corresponda, para formular directamente el planeamiento ordenación urbanística detallada que proceda,

modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Art. I.3.3 Instrumentos de Actuación Urbanista

Para el desarrollo y ejecución del PGOU, y con arreglo a cada clase de suelo y su régimen previsto en la LOUA, así como a las normas de aplicación de la LISTA según su Disposición transitoria primera, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN (OE)

Art. I.4.1 Definición y clases

- 1. Se denominan instrumentos de ordenación, a los únicos efectos de estas NNUU, a aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores en los términos establecidos por la legislación de suelo vigente.
- 2. El desarrollo y complemento del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras previstas en la LISTA, en función del objeto y clase de suelo:

- a) Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Rústico.
- b) Plan Parcial de Ordenación.
- c) Plan Especial.
- d) Estudio de Detalle.
- e) Catálogo.

3. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, se constituyen como figuras complementarias a la ordenación contenida en los instrumentos anteriores.

Art. I.4.2 Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Rústico

- 1. En virtud de la regla a)4ª de la Disposición Transitoria primera LISTA, los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices contemplados en el presente PGOU para su sectorización, y requerirán de la aprobación de las Propuestas de Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) conforme a lo dispuesto en su artículo 25.
- 2. La propuesta de delimitación de ATU contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la misma y una estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente que permita calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados. Así mismo, deberá justificar el cumplimiento de los requisitos impuestos en las presentes NNUU para su sectorización.
- 3. La Delimitación deberá estar fundamentada en una nueva apreciación del proceso de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente PGOU, el modelo de desarrollo urbano propuesto en el mismo, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados, así como los criterios establecidos respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de éstos, por circunstancias sobrevenidas, o por razones de oportunidad de implantación de actividades compatibles con el PGOU en esta clase de suelo, no contempladas en su momento y de especial interés público.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 11/132



4. Además de lo que legalmente le sea exigible, tendrán el siguiente contenido y determinaciones:

- El ámbito de actuación coincidirá, como máximo, con alguna de las áreas completas que la documentación gráfica define en el suelo urbanizable no sectorizado, pudiendo ser menor siempre que se justifique adecuadamente el cumplimiento de los objetivos establecidos para estos ámbitos.
- El ámbito de la Actuación de Transformación urbanística delimitada, que incluirá a los sistemas generales adscritos, constituirá una única área de reparto, en la que se definirá el correspondiente aprovechamiento medio.

Art. I.4.3 Planes Parciales de Ordenación

1. Los Planes Parciales de Ordenación, en desarrollo del PGOU, establecen la ordenación detallada precisa para la ejecución de sectores completos en suelo urbanizable sectorizado.

2. Los Planes Parciales de Ordenación podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU, respetando en todo caso la ordenación estructural y de conformidad con sus criterios y directrices, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la de su entorno inmediato.

3. El documento se ajustará al objeto, determinaciones y contenido del artículo 67 LISTA y su desarrollo reglamentario, así como a las condiciones establecidas en el presente PGOU para el desarrollo del ámbito al que se refieran, y cualquier otra que legalmente le sea aplicable.

Art. I.4.4 Planes Especiales

Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes en sus funciones propias. Tendrán el objeto y determinaciones contenidos en el artículo 70 LISTA y su desarrollo reglamentario.

Art. I.4.5 Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle, previstos o no en el PGOU, se redactarán con el objeto y determinaciones del artículo 71 de la LISTA, siempre que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Se redactarán, además de en los casos concretos establecidos en el PGOU, en aquellos supuestos en los que el órgano competente municipal lo estime necesario, por iniciativa propia o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados, y con las limitaciones establecidas en el apartado 1.

Art. I.4.6 Catálogos

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico. Las presentes NNUU incorporan como Anexo II un Catálogo de Bienes Protegidos, sin perjuicio de que de forma independiente se pueda modificar, ampliar o complementar.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

Art. I.4.7 Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización

1. Las Ordenanzas Municipales en materia de Edificación y Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de ordenación urbanística detallada, en contenidos

que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación vigente y sin alterar el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación. El contenido de las Ordenanzas ha de ser compatible y coherente con las determinaciones de los Planes.

2. Aparte de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas Especiales o disposiciones de carácter general y de competencia municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, así como cualquier otro de carácter análogo.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, se llevará a cabo con arreglo a los procedimientos establecidos en la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, siendo su aprobación definitiva competencia del Ayuntamiento de Almensilla.

4. Las presentes NNUU incorporan en su contenido artículos con carácter de Ordenanza Municipal o susceptibles de desarrollo para su mejora y regulación detallada mediante Ordenanzas Municipales especiales, que se identifican con la indicación genérica "OM", o las indicaciones específicas "OME" para las Ordenanzas Municipales de Edificación y "OMU" para las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

CAPÍTULO 5. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN (OE)

Art. I.5.1 Dirección de la actividad urbanística y sujetos legitimados

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Almensilla.

2. Dicha gestión podrá ser asumida directamente por el Ayuntamiento, o encomendarse a Sociedades Públicas de gestión de suelo, a la iniciativa privada o a entidades mixtas, así como a agentes urbanizadores o edificadores-rehabilitadores.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación o, en su caso, mediante concesión.

Art. I.5.2 Definición y modos

1. Son instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. Los modos de gestión, según incluyan o no el reparto de cargas de los procesos urbanizadores, pueden ser:

a) De Gestión Reglada, considerando como tal aquél que se gestiona mediante alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 100 de la LISTA. Requieren la delimitación previa por parte del instrumento urbanístico que establezca la ordenación de los terrenos de unidades de ejecución o delimitación expresa de las mismas en los términos procedimentales recogidos en la LISTA.

b) De Gestión Simple, cuando se trate de actuaciones aisladas en suelo urbano o urbanizable para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de su obtención por compra, permuta o transferencia de aprovechamiento antes de la iniciación del procedimiento expropiatorio.

3. En las actuaciones de planeamiento incorporado o en curso de ejecución a la aprobación del PGOU, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales son asumidas por el PGOU dado el régimen transitorio establecido para las mismas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 11



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

PK2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 12/132



Art. I.5.3 Requisitos previos de la ejecución del planeamiento

La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende las actividades señaladas en el artículo 88 de la LISTA. En particular, toda actuación de ejecución de planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable requiere la previa delimitación de la unidad de ejecución, y la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Art. I.5.4 Delimitación de Unidades de Ejecución.

- La ejecución del PGOU, salvo los supuestos de actuaciones aisladas en suelo urbano y urbanizable, se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- La delimitación de las unidades de ejecución no delimitadas desde el PGOU se podrá contener en los instrumentos de ordenación urbanística detallada, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de tramitación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado entre otros, por el artículo 99 de la LISTA.
- Salvo disposición expresa en contrario, los ámbitos de los sectores delimitados por el presente PGOU se entenderán coincidentes con unidades de ejecución únicas y completas. No obstante lo anterior, tanto el instrumento de ordenación urbanística detallada como el procedimiento específico aludido en el apartado anterior, podrán dividir los sectores en una o varias unidades de ejecución, debiéndose justificar la idoneidad técnica y económica de todas ellas, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Art. I.5.5 Sistemas de Actuación

- La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo mediante alguno de los sistemas de actuación previstos por la LISTA, Compensación, Expropiación o Cooperación, y en los términos regulados en la misma.
- El sistema de actuación de cada unidad de ejecución queda definido por el presente PGOU. El Ayuntamiento de Almensilla podrá acordar el cambio o sustitución del sistema de actuación en cualquier momento, de manera justificada. Sin perjuicio de ello, una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios en la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación.

Art. I.5.6 Sistema de Compensación

El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización de los sectores o unidades de ejecución, y asumen cuantos gastos de urbanización le sean asignables legalmente, o por imperativo del presente PGOU. El sistema requiere la constitución de una Junta de Compensación, salvo en los casos exceptuados en el artículo 103 LISTA.

Art. I.5.7 Sistema de Cooperación

- En el sistema de Cooperación, los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y abonan los gastos de urbanización y gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tales conceptos les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes que les correspondan.

- El Ayuntamiento asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar entre la gestión directa o indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

- El sistema de Cooperación se aplicará en los casos en que el PGOU específicamente lo determine, o en el supuesto de sustitución del sistema de actuación por Compensación por el de Cooperación, en los supuestos contemplados por la LISTA.

Art. I.5.8 Sistema de Expropiación

- En el sistema de Expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución por cualquiera de las formas de gestión contempladas en la LISTA.
- El sistema de Expropiación se aplicará en los casos en que el PGOU específicamente lo determine, o en el supuesto de sustitución del sistema de actuación por Compensación por el de Expropiación, en los supuestos contemplados en la LISTA.

Art. I.5.9 Reparcelación

- La Reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

- Tendrán el objeto y contenido, y se someterán al procedimiento establecido en el artículo 92 LISTA y su desarrollo reglamentario.

Art. I.5.10 Expropiación

- La expropiación, como instrumento de gestión simple, tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar un polígono o unidad de ejecución previamente delimitada.
- Sin perjuicio de su aplicación a los fines previstos en el Título V de la LISTA, la expropiación se aplicará particularmente:
 - Para la obtención de los sistemas generales previstos en la ordenación urbanística, cuando no se haya determinado su inclusión o adscripción a unidades de ejecución, o cuando se pretenda la obtención anticipada de los mismos en los términos y con los procedimientos recogidos en la LISTA.
 - Para llevar a efecto actuaciones aisladas de dotaciones, equipamientos, viarios o infraestructuras en suelo urbano.
- El Ayuntamiento de Almensilla tendrá la facultad de repercutir los costes de las expropiaciones sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante contribuciones especiales.

CAPÍTULO 6. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. I.6.1 Clases de Proyectos (OE)

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos que, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 13/132



- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias de urbanización.
- c) De parcelación.
- d) De edificación.
- e) De otras actuaciones urbanísticas.
- f) De instalación de actividades.

Art. I.6.2 Condiciones Generales para los Proyectos Técnicos (OM)

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente en los casos en que legalmente sea exigible, indicando, en su caso, la persona o personas sobre las que recaea la condición de proyectista principal, y con el contenido, detalle y documentación complementaria que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NNUU y demás disposiciones de aplicación.

2. El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico en la que se podrá determinar la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y especificar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad (obras menores), requieran la presentación de documentación simplificada.

3. El Proyecto Técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como parte integrante de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas requerirán aprobación municipal y la tramitación correspondiente.

Art. I.6.3 Proyecto de Urbanización. Definición, clases y características generales (OE)

1. Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización precisas para llevar a la práctica las previsiones y determinaciones previstas en el PGOU para el suelo urbano y urbanizable cuyo desarrollo se realiza mediante Unidades de Ejecución, así como para la ejecución de los Sistemas Generales.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras, en atención a las características físicas del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada por el planeamiento urbanístico del cual proceden, como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

3. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos, así como, en separata independiente, ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano de parques y jardines. El documento podrá contener sólo algunos de estos aspectos, únicamente cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento que desarrolle o ejecute.

4. El contenido documental de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo indicado en el artículo 96 de la LISTA y su desarrollo reglamentario.

5. En desarrollo de las presentes NNUU, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Municipal que recoja las condiciones técnicas a las que se deberán ajustar las obras de urbanización en el municipio, respetando en todo caso los estándares dimensionales y parámetros técnicos mínimos contenidos en el PGOU.

6. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Art. I.6.4 Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización. (OE)

1. Podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación vigente de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización en suelo urbano, siempre que se ajusten a alguno de los siguientes objetos:

- a) La ejecución de sistemas generales.
- b) La ejecución, por parte de la Administración actuante, de obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
- c) La adaptación de la vía pública.

2. En ningún caso podrán desarrollar parcial o íntegramente el conjunto de determinaciones de un planeamiento de ordenación urbanística detallada.

Art. I.6.5 Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias de Urbanización. Aprobación y Garantías. (OM)

1. Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización se aprobarán por el Ayuntamiento según la legislación urbanística vigente, sin perjuicio de su desarrollo mediante las Ordenanzas Municipales que se elaboren al respecto.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los Proyectos de Edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

3. Salvo regulación específica en el reglamento que desarrolle la LISTA, se estará a las siguientes reglas:

- a) En el plazo de tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación de los proyectos de urbanización o de obras ordinarias de urbanización redactados por iniciativa privada, el promotor deberá constituir una garantía del diez por ciento (10%) del coste total de las obras, según cálculo efectuado por los servicios técnicos municipales, a fin de garantizar la correcta ejecución de las obras así como la subsanación de los daños que pudieran sufrir las instalaciones o servicios públicos con motivo de las mismas. Sin este requisito no podrá iniciarse la actividad urbanizadora.
- b) Transcurrido el plazo anterior sin que el promotor hubiere constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos de los actos de aprobación del Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización de iniciativa privada.
- c) Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, así como la recepción satisfactoria e íntegra de las obras contenidas en los proyectos tras el preceptivo periodo de garantía.
- d) Serán a cuenta del promotor las gestiones, abono de honorarios por redacción y visado, así como cualquier otro gasto análogo de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

4. La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento de Almensilla, y se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, en buen estado y son conformes con el Proyecto aprobado, con las Ordenanzas vigentes, y con las normas generales de urbanización de las presentes NNUU. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta. La recepción podrá ser parcial por fases

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 13



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 14/132



cuando éstas han sido contempladas en el proyecto de urbanización justificadas en su funcionalidad autónoma y en los términos que determine la LISTA y su desarrollo reglamentario.

5. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación y subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

Art. 1.6.6 Proyectos de Parcelación (OE)

1. Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística, entendiendo como tal la definida en el artículo 91 de la LISTA.

2. Las fincas resultantes de los Proyectos de Parcelación se ajustarán en todo caso a las condiciones dimensionales establecidas por las presentes NNUU para cada clase y calificación de suelo.

Art. 1.6.7 Proyectos de Edificación. Definición y clases (OE)

1. Se entiende por Proyecto de Edificación, aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las presentes NNUU, y demás disposiciones de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

2. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las Condiciones Generales y Particulares reguladas en los Títulos V y VIII de las presentes NNUU, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes, cuya regulación y contenido detallado se recoge en el Capítulo 1 del Título V:

- Obras en los edificios.
- Obras de demolición.
- Obras de nueva edificación.

Art. 1.6.8 Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases (OE)

1. A los efectos de estas NNUU, se entiende por “otras actuaciones urbanísticas” aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores, o que se acometan con independencia de los Proyectos que en ellas se contemplan. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

2. Obras civiles singulares: Se entienden como tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de Proyectos de urbanización o de edificación.

3. Actuaciones estables: Cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los siguientes conceptos:

- Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- La tala y plantación de masas arbóreas y vegetación arbustiva.
- La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados.

- La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable, así como su modificación, excepto las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.
- La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas publicitarias visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos, o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios, ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

4. Actuaciones provisionales: Se entienden como tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- Vallado de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calos.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- Implantación de casetas prefabricadas o desmontables, y similares.

5. Los proyectos a que se refiere el presente artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas para la actividad o uso de que se traten, al contenido de las presentes NNUU, y las determinaciones que se puedan establecer mediante Ordenanza Especial.

Art. 1.6.9 Proyectos de Instalación de Actividades. Definición y clases (OE)

1. Se denominan Proyectos de Actividades y de Instalaciones, aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los Proyectos de Actividades e Instalaciones comprenden las siguientes clases:

- Proyecto de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de la actividad que se pretende implantar.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 14



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 15/132



- b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3. Los Proyectos técnicos a que se refiere este artículo estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y en particular a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al contenido de las presentes NNUU, y a las Ordenanzas Especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 7. EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OE)

Art. 1.7.1 Edificios y usos fuera de ordenación

1. Las edificaciones, construcciones, instalaciones, usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del PGOU, que resultaren disconformes con las determinaciones urbanísticas del mismo se considerarán en situación de fuera de ordenación.

2. Se considerarán edificaciones, construcciones, instalaciones, usos y actividades totalmente incompatibles con la nueva ordenación aquellas que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino, así como las disconformes con las alineaciones exteriores definidas.

En ellas, sólo podrán realizarse aquellas obras de conservación y mantenimiento, consolidación o acondicionamiento, que exija la estricta conservación de la habitabilidad o utilización conforme al destino establecido. En ningún caso dichas obras darán lugar a incremento del valor de expropiación del inmueble.

3. Se considerarán edificaciones, construcciones e instalaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, aquellas disconformes con las determinaciones urbanísticas que no estén incluidas en el apartado anterior.

En ellas podrán realizarse, previa la correspondiente licencia municipal, todos los tipos de obras tendentes a la buena conservación del edificio o instalación, las obras de reforma, así como las de ampliación siempre que las mismas respeten las determinaciones urbanísticas de la nueva ordenación y no acentúen las disconformidades existentes.

CAPÍTULO 8. CONVENIOS URBANÍSTICOS (OE)

Art. 1.8.1 Régimen general de los convenios

1. Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios urbanísticos con particulares y entidades públicas, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos.

2. Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración Pública, ni vincular ni condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad del planeamiento, ni perjudicar a derechos e intereses de terceros y se registrarán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3. En ningún caso podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos por el planeamiento.

Art. 1.8.2 Clases de convenios

Sin perjuicio del régimen y clasificación aplicables en la LISTA a los convenios de Planeamiento y de Ejecución, los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

- a) Los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.

- b) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado. Las estipulaciones previstas en este último supuesto, sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y la tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de la ordenación. En ningún caso vincularán, ni condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento, y otras Administraciones públicas, de la potestad del planeamiento.

Art. 1.8.3 Publicidad de los convenios

1. El Ayuntamiento creará un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión, cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar los registros y los archivos de convenios urbanísticos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 15



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 16/132



TÍTULO II – INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO, EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO**CAPÍTULO 1. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA VIVIENDA (OE)****Art. II.1.1 Instrumentos de política de suelo y vivienda**

El Ayuntamiento podrá intervenir en el mercado de suelo y de vivienda del municipio a través de los siguientes instrumentos:

- Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.
- Delimitación de áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos se sometan a los derechos de tanteo y retracto.
- El derecho de superficie.
- La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación o cooperación cuando no se diera cumplimiento a los deberes de aquel sistema en los plazos establecidos.

Art. II.1.2 El Patrimonio Municipal de Suelo

1. En virtud de lo regulado en la LISTA, integran el Patrimonio Municipal de Suelo:

- Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LISTA.
- Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en la LISTA.
- Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, una vez descontado el importe destinado a garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.
- Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico.
- Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.
- Los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación.

2. Los terrenos y construcciones del Patrimonio Municipal de Suelo se destinarán a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente:

- En suelo residencial, a la construcción de viviendas protegidas.

- A usos declarados de interés social.

- A cualesquiera de los usos admitidos por los instrumentos de ordenación, cuando así sea conveniente para la ejecución de este, tal destino redunde en una mejor gestión del PMS, y así lo declare motivadamente el Ayuntamiento de Almensilla por su interés social.

- La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del PMS se destinarán a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente:

- Adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a la construcción de estas.
- Soluciones habitacionales urgentes para paliar los efectos de situaciones de emergencia, así como a otros usos de interés social.
- Conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del PMS.
- Ejecución de actuaciones públicas o fomento de actuaciones privadas, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, desarrollo de instalaciones de energía renovable o a la conservación de las edificaciones y mejora de su eficiencia energética y accesibilidad.
- Ejecución de sistemas generales y locales, equipamientos, dotaciones y actuaciones dirigidas a la mejora y puesta en valor de los espacios naturales y los bienes inmuebles del patrimonio histórico.
- Creación y promoción de suelo para el ejercicio de actividades empresariales que generen empleo, vinculadas a operaciones de regeneración y renovación urbana.

Art. II.1.3 Delimitación de áreas de tanteo y retracto

El Ayuntamiento podrá delimitar áreas de tanteo y retracto, a los efectos y en los términos recogidos en el artículo 132 LISTA y su desarrollo reglamentario.

Art. II.1.4 El Derecho de Superficie

El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario. El régimen de este derecho se ajustará a lo establecido en el artículo 131 de la LISTA y su desarrollo reglamentario.

CAPÍTULO 2. GARANTÍAS DE SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA (OE)**Art. II.2.1 Calificación de viviendas protegidas**

En aquellos casos en los que el PGOU establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda de las mismas a:

- Viviendas de Protección Oficial, conforme a la normativa vigente en cada momento.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 16



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 17/132



- b) Viviendas de Protección Pública, entendiendo como tales, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la administración competente.

Art. II.2.2 Localización y cómputo de las viviendas protegidas

1. La ubicación concreta de las parcelas donde se preverán las Viviendas Protegidas, que no formará parte de la ordenación estructural, será determinada por los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) El presente PGOU para aquellos sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado que establezcan la ordenación pormenorizada integrada.
- b) El Plan Parcial de Ordenación en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que el PGOU no establezca la ordenación pormenorizada completa, pero sí la obligación de reserva de suelo para vivienda protegida.
- c) El Plan Especial en las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado en las que el PGOU no establezca la ordenación pormenorizada completa, pero sí la obligación de reserva de suelo para vivienda protegida.
- d) El Estudio de Detalle en aquellas áreas de suelo urbano no consolidado en las que el PGOU haya establecido la obligación de reserva de suelo para vivienda protegida.

2. El número de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el PGOU en cada una de las fichas urbanísticas de desarrollo de sectores y áreas de reforma interior con uso característico residencial tendrá el carácter de mínimo.

Art. II.2.3 Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas

1. El plazo máximo desde la aprobación definitiva del PGOU para la obtención de la Calificación Provisional de las viviendas protegidas en las parcelas destinadas efectivamente a tal efecto será de cuatro años para los sectores incluidos en el Área de Reparto 1 (primer cuatrienio) y de ocho años en el Área de Reparto 2 (segundo cuatrienio).

2. El plazo máximo para la presentación de la solicitud de la Calificación Definitiva de las viviendas protegidas será de tres años desde la obtención de la Calificación Provisional.

CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN**Art. II.3.1 Información Urbanística (OE)**

1. Toda persona tiene derecho a examinar y consultar los planes y proyectos urbanísticos, de manera gratuita y en los horarios y condiciones que se establezcan por el Ayuntamiento. A tal fin, en las dependencias municipales se dispondrán copias autenticadas de los citados planes y proyectos.

2. Los planes y proyectos urbanísticos aprobados definitivamente podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia de cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa privada estarán obligados a entregar en el Ayuntamiento un ejemplar de los mismos en material que permita su correcta reproducción y los archivos digitales en formatos compatibles con los utilizados por los servicios técnicos municipales.

3. Todo administrado tiene derecho a recibir información por escrito del Ayuntamiento acerca del régimen urbanístico aplicable a terrenos o edificaciones. A tal fin, se expedirá el documento denominado Cédula Urbanística, con el contenido establecido la legislación y reglamentos vigentes. Dicha Cédula tendrá un mero carácter informativo.

Art. II.3.2 Procedimientos de competencia municipal (OE)

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones sobre el mismo al PGOU y a la legislación urbanística aplicable así como, en su caso, restablecer el orden jurídico perturbado.

2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.
- c) Inspección Urbanística.

Art. II.3.3 Actividades sujetas a licencia (OE)

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia, tal y como establece el artículo 137 y ss. LISTA.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas físicas y jurídicas de carácter privado, así como para las administraciones públicas con las siguientes excepciones, todo ello de acuerdo al artículo 137 y ss. LISTA:

- a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según el artículo 138 LISTA.
- b) Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.
- c) Las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, contenidas en proyectos de reparcelación.
- d) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.
- e) Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados. Tampoco requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan.
- f) Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente, ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones.
- g) Los actos promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en el artículo 139 LISTA.
- h) Aquellos exceptuados por la legislación sectorial aplicable.

Art. II.3.4 Tipos de licencia (OM)

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 17



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 18/132



- b) De urbanización.
- c) De edificación, obras e instalaciones.
- d) De ocupación y de utilización
- e) De otras actuaciones urbanísticas estables.
- f) De usos y obras provisionales.
- g) De demolición.

Art. II.3.5 Procedimiento de obtención de licencia (OM)

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, los artículos 11 y ss. del RDU, así como a cualquier otra disposición de igual o superior rango que le sea de aplicación al tiempo de la solicitud de la licencia. Asimismo, los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas podrán ser objeto de regulación detallada a través de unas Ordenanzas Municipales especiales al efecto.

2. Las solicitudes de licencia se formularán mediante el impreso oficial correspondiente en cada caso, o mediante instancia dirigida al Alcalde y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

- a) Nombre, apellidos, circunstancias personales, número de identificación fiscal y calidad en que obra el firmante. Además, razón social, domicilio social, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y CIF, cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- b) Situación, superficie e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.
- c) Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas NNUU se establezcan según el tipo de licencia solicitada.
- d) Lugar y fecha.

3. Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación, el Ayuntamiento podrá exigir una garantía del coste de reposición de los viales o infraestructuras existentes, que puedan ser afectados por las obras objeto de licencia, de acuerdo con las disposiciones municipales vigentes.

Art. II.3.6 Licencias de Parcelación (OM)

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas NNUU, salvo que expresamente se declare su innecesariedad, en los términos legalmente establecidos.

2. La licencia de parcelación se entenderá concedida, en su caso, con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Reparcelación.

3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por segregación o agregación, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión de los sistemas reglados.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, constituirá infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Art. II.3.7 Licencias de urbanización (OM)

1. Las licencias de urbanización tienen por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. No serán objeto de licencia de urbanización, las obras comprendidas en Proyectos de Urbanización previamente aprobados, ni las complementarias a la edificación contenidas en el proyecto de edificación.

2. Los proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme al procedimiento que establezcan las presentes NNUU u Ordenanzas Municipales especiales desarrolladas a este efecto. En cualquier caso, la solicitud de licencia de urbanización habrá de acompañarse del proyecto técnico correspondiente, con el contenido requerido en las presentes NNUU y en la legislación sectorial aplicable a las infraestructuras que contenga.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

Art. II.3.8 Licencias de edificación, obras e instalaciones (OM)

1. A la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, habrá de acompañarse Proyecto Técnico con el contenido exigible en cada uno de los casos según estas NNUU y la legislación aplicable.

2. El procedimiento de concesión de licencia de edificación, obras e instalaciones, además de constatar que la actuación proyectada es conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

- a) Licencia de parcelación, declaración de su innecesariedad o, si esta licencia no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento de aplicación.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela, así como las cesiones o compensaciones de aprovechamiento que correspondan a la parcela en función de su adscripción al Área de Reparto que corresponda.
- c) Contar la parcela con los servicios e infraestructuras necesarios para tener la condición de solar, circunstancia que habrá de acreditar el promotor aportando los informes pertinentes de las compañías suministradoras, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas NNUU y en la legislación vigente.
- d) Acreditación del cumplimiento de los trámites exigibles para el inicio de la actividad, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten a los terrenos inmuebles de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa de las obras por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia e Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes NNUU, del planeamiento de desarrollo aplicable y de la legislación sectorial vigente.

3. El procedimiento para la obtención de Licencia de Obras Menores será el establecido en el artículo II.3.13 de las presentes NNUU.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 18



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 19/132



Código Seguro De Verificación:	Sqp5s/1pVQ+5FYKzJzBF8g==		
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	Estado	Firmado
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	17/11/2022 12:22:39
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaYtos/code/Sqp5s/1pVQ+5FYKzJzBF8g==		
			

4. Estarán sujetas a licencia de actividad las previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (establecimientos industriales y mercantiles), junto a las que figuran en los anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como a cualquier norma posterior que pudiera regular las actividades sujetas a licencia, u ordenanza especial al efecto. No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias, tales como trasteros, locales de reunión de comunidad, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas vinculadas, etc., la actividad profesional individual en la propia vivienda (médicos, abogados, arquitectos, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

5. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requerirá la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.

6. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas NNUU, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las ordenanzas municipales correspondientes.

7. Podrán concederse licencias de actividad que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. El Ayuntamiento exigirá la demostración del cumplimiento de las mismas que, en caso de inexistencia o deficiencia, implicará la caducidad de la licencia.

Art. II.3.9 Licencias de otras actuaciones urbanísticas estables (OM)

La realización de los actos contemplados en el artículo 1.6.8 de estas NNUU, cuando no estén amparados por licencias de urbanización o edificación, o cuando no esté eximida por la legislación sectorial vigente, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo aplicadas por analogía, a las que específicamente determine el Ayuntamiento, así como a las contenidas en la legislación medioambiental vigente.

Art. II.3.10 Licencia de ocupación y utilización (OM)

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

- La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación.
- La nueva utilización de aquellos edificios que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- Certificación Final de obras y, en su caso, Proyecto final de obras, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa, visados por los correspondientes colegios profesionales.
- Licencia, autorización o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, saneamiento y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción, en su caso, de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia de obras, de actividad y de ocupación o utilización, según cada caso.

g) Certificado Energético, en los casos y en la forma en que éste sea exigible.

h) Impreso de actualización catastral.

4. Conforme a la legislación vigente, la licencia de ocupación será requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, telefonía, agua y gas.

5. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá, en su caso, a la devolución de las garantías satisfechas.

Art. II.3.11 Licencia de usos y obras provisionales (OM)

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del PGOU y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes supuestos:

1º. Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- Estar clasificados como suelo urbano, remitido a Plan Especial de Reforma Interior u otra figura de planeamiento de desarrollo.
- Estar clasificados como suelo urbanizable.
- Estar calificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable.

2º. El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Dicha condición deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia y quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, en base a:

- Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsible para ello. En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable a desarrollar por Plan Parcial, aún no se hubiese producido su aprobación inicial o, producida, hubiesen transcurrido más de dos años sin haberse aprobado el mismo provisionalmente.
- La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

3. La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

4. La dedicación de los solares o terrenos a estos usos y obras provisionales no afectará al cumplimiento de los plazos establecidos para edificar o urbanizar.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 19



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 20/132



Art. II.3.12 Licencia de demolición (OM)

Tendrán por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones.

Art. II.3.13 Licencia de obras menores (OM)

1. Se consideran obras menores aquellas que no afectan a la estructura, modificación de huecos en fachadas o a la distribución del edificio, tales como:

- a) Sustitución de puertas y ventanas sin modificar huecos.
- b) Reparación de construcción de cielos rasos.
- c) Sustitución puntual y reparación de instalaciones.
- d) Reparaciones localizadas de enlucidos, enfoscados, pinturas, goteras y similares.

2. La licencia de obras menores, en ningún caso permite:

- a) Iniciar o cambiar de uso un local.
- b) Colocar andamios, cerramientos, grúas o materiales en la vía pública.
- c) Realizar obras donde se haya ordenado expresamente su paralización o respecto a las que se haya iniciado expediente de disciplina urbanística, salvo pronunciamiento expreso.

3. Para la solicitud de licencia de obra menor, no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico. Sin embargo, la instancia habrá de acompañarse de:

- a) Descripción concreta de las obras a realizar.
- b) Plano de situación.
- c) Presupuesto de contratista con indicación del Presupuesto de Ejecución Material.

Art. II.3.14 Licencia de obras con eficacia diferida (OM)

1. Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

2. El plazo de validez de estas licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando expresamente a todos los efectos si en dicho plazo no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

3. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del Proyecto Básico si resultara inútil, o de la adaptación necesaria para obtener el correspondiente permiso de inicio de obras.

Art. II.3.15 Caducidad y suspensión de las licencias de obras (OM)

1. Las licencias de obras caducarán a todos los efectos, previa advertencia expresa al interesado, por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan:

- a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de un (1) año a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio de obras en los supuestos contemplados en el

artículo precedente. Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo período de un (1) año.

- b) Si una vez comenzadas las obras, quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, si bien se podrá solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Si no se cumpliere el plazo de terminación, pudiendo contabilizar al efecto, la prórroga de la que se haya dispuesto en función de los apartados anteriores.

2. Las prórrogas referidas habrán de solicitarse antes de que finalicen los plazos establecidos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho a solicitar una nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

4. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no verifiquen la efectiva subsanación de los defectos detectados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva cabo en los plazos fijados al efecto.

5. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras previstas en las presentes NNUU o en la legislación vigente.

CAPÍTULO 4. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

Art. II.4.1 Deberes generales de conservación de bienes inmuebles (OE)

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones e instalaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

2. Se consideran contenidas en el deber genérico de conservación:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, adaptación y reforma de los terrenos, urbanizaciones, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase, necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas NNUU y de la legislación vigente. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes NNUU.

3. El cumplimiento de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven en su caso para el arrendatario, conforme a la legislación vigente sobre arrendamientos.

4. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 21/132



Art. II.4.2 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. (OM)

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderá como condiciones mínimas:

- En urbanizaciones:
El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización
- En construcciones:
b1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión, agentes agresores y ante el fuego, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas. Así mismo, mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

b3) Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación, reposición o ejecución de sus materiales de revestimiento.
- Las condiciones señaladas en los apartados a) y b), en carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, de acuerdo a su naturaleza.
- En los terrenos que tengan la condición de solar, el propietario habrá de mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato siguientes:

d1) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras. El vallado por la alineación oficial se resolverá mediante muro de bloques de hormigón o de ladrillo hasta una altura mínima de doscientos (200) centímetros y máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros, enfoscados, pintados en blanco y rematados con albardilla o similar, debidamente cimentados y suficientemente arriostrados mediante elementos verticales que impidan el vuelco por efecto del viento, y disponiéndose de una puerta de acceso. En la zona divisoria entre solares debidamente cerrados, podrán utilizarse postes y mallas de simple torsión de altura no inferior a dos (2) metros.

d2) Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

d3) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Art. II.4.3 Destino provisional de solares (OM)

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- Descanso y estancia de personas.
- Recreo para la infancia.
- Instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- Vallas publicitarias.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en el apartado anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen de expropiación forzosa.

4. Los usos autorizados deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, quedando sujeto además a la prestación de garantía por el importe correspondiente a la restitución del estado original. En caso de requerimiento por parte del Ayuntamiento para la demolición de lo construido, sin que se proceda a la misma en plazo, el Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente tal acto por cuenta del propietario del terreno.

5. La autorización de estos usos provisionales deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. II.4.4 Órdenes de ejecución para la conservación (OM)

1. La Administración municipal, conforme a lo dispuesto en la LOUA, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios y en los casos siguientes:

- Fachadas y elementos de los edificios, visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura de los edificios anexos y resultar medianeras al descubierto.
- Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado 1.a) anterior, podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Art. II.4.5 Conservación específica del patrimonio catalogado. (OM)

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la legislación de patrimonio histórico vigente, se atenderá a las disposiciones de los textos legales de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en el PGOU y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 21



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 22/132



2. Los propietarios de bienes inmuebles catalogados por el planeamiento, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores. Asimismo, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornato público exigidas en las normas del PGOU o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Las obras que se deriven de este deber de conservación se llevarán a cabo a través de órdenes de ejecución, o bien por la administración a costa de los propietarios si estuviesen contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. La catalogación de un edificio implica, con carácter general, la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, tales como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que regule el Ayuntamiento. Mediante Ordenanza especial, se podrán regular las condiciones de posición, tamaño y materiales que han de cumplir los anuncios y carteles en edificios o entornos catalogados, así como las ayudas para la sustitución de aquéllos inadecuados autorizados con anterioridad a estas NNUU, por otros acordes a los nuevos criterios.

Art. II.4.6 Conservación de la urbanización. (OM)

La conservación de la urbanización corresponderá en los sectores en suelo urbanizable de uso global residencial, a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de ocupación del ámbito de la unidad. En las áreas de reforma interior y sectores con uso global industrial o terciario, la conservación de la urbanización corresponderá obligatoriamente a los propietarios de las parcelas resultantes que se constituirán en Entidad Urbanística de Conservación.

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pVQ+SfYKzJZBF8g==
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva
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.
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaAyto/s/code/Sqps5/1pVQ+SfYKzJZBF8g==



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 23/132	

TÍTULO III – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO (OE)

Art. III.1.1 División del suelo en razón a su clasificación

1. El PGOU, sin perjuicio del régimen aplicable tras su aprobación definitiva en virtud de la Disposición Transitoria Primera LISTA, distingue las siguientes clases de suelo, de conformidad a lo dispuesto en la LOUA, y según su incorporación o no al proceso transformador urbanístico, sus características físicas reales, su funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, así como por el destino que el propio Plan prevea para las distintas áreas:

- a) Suelo urbano: Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo histórico de los núcleos urbanos existentes en el municipio. Según cumplan o no los requisitos establecidos en la LOUA, se subdividen en las siguientes categorías:
- Suelo urbano consolidado (SUC).
 - Suelo urbano no consolidado (SUNC).

Ambas categorías aparecen delimitadas en los planos de Ordenación, y su regulación general está contenida en el título VII de las presentes NNUU.

- b) Suelo urbanizable: Constituido por los terrenos que el Plan destina a ser soporte de los crecimientos urbanos previstos. Acorde a la LOUA, y en función de los distintos procedimientos establecidos para la transformación en suelo urbano, se establecen las siguientes categorías:
- Suelo urbanizable ordenado (SUZO).
 - Suelo urbanizable sectorizado (SUZS).
 - Suelo urbanizable no sectorizado (SUZNS).

Los suelos urbanizables aparecen delimitados en los planos de Ordenación, y su régimen jurídico se establece en el título IX de estas Normas.

- c) Suelo no urbanizable: Comprende aquellos terrenos que el PGOU exime de su transformación urbanística, por alguno de los motivos contenidos en el artículo 46 de la LOUA. Se distinguen las siguientes categorías:
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-ep-le).
 - Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (SNU-ep-pt).
 - Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística (SNU-ep-ur).
 - Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU-r).

La delimitación de estos terrenos se fija en los planos de Ordenación, y su régimen en el título X de las presentes NNUU.

2. El suelo correspondiente a *sistemas generales* comprende las superficies destinadas por el PGOU al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano, y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. La delimitación de los suelos destinados a sistemas generales se encuentra en los planos de Ordenación, y su regulación específica se contiene en el capítulo 2 del presente título. Los sistemas generales de nueva creación se adscriben a las diferentes clases de suelo, a los efectos de su valoración y obtención.

Art. III.1.2 División del suelo en razón a su calificación

1. A los efectos de las presentes NNUU, se denomina zona de calificación urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución, protección y, en su caso, de desarrollo del presente PGOU.

2. Se entiende por calificación pormenorizada las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, determinando, asimismo, el destino público o privado del suelo. Las presentes NNUU establecen la calificación pormenorizada para las distintas zonas del suelo urbano. La pormenorización de los usos en las áreas o sectores cuya ordenación se remita a un planeamiento de ordenación urbanística detallada, será función propia de este instrumento.

3. Los usos globales y sus normas reguladoras se recogen en el Título IV de las presentes NNUU. La asignación individualizada de usos pormenorizados a cada finca o parcela y sus condiciones particulares de edificación corresponde a la regulación específica de la zona en que se encuentre, que se contiene en el Título VIII, o a la posterior asignación en el planeamiento de desarrollo.

Art. III.1.3 División del suelo en razón a su ordenación detallada

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el PGOU en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen los siguientes tipos de ordenación:

a) En suelo urbano:

a1. De ordenación específica. Es aquel en el que el PGOU define una ordenación directa y finalista. Corresponde al suelo urbano consolidado cuya ejecución viene posibilitada por la aplicación de las propias determinaciones del PGOU para la zona en que se encuentra y que cuenta, por tanto, con alineaciones, rasantes, aprovechamientos y pormenorización de usos. Este suelo es ejecutable, sin necesidad de interposición de instrumento de planeamiento alguno.

a2. Áreas de ordenación remitida. Son aquellas en las que el PGOU remite la ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Reforma Interior o a un Plan Parcial de Ordenación, pero señalando usos globales e intensidades.

a3. Áreas de planeamiento incorporado. Comprende los suelos que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado y/o jurídicamente en ejecución, cuyas determinaciones se incorporan íntegra o mayoritariamente al PGOU por ser compatibles con el mismo, así como áreas con ordenación pormenorizada realizada directamente por el PGOU.

b) En suelo urbanizable:

b1. Sectores de ordenación remitida: Son aquellos ámbitos de suelo urbanizable en los que el PGOU determina la estructura general y las directrices de la ordenación, así como las intensidades y usos globales, remitiendo su desarrollo a la redacción de un Plan Parcial de Ordenación.

b2. Sectores de planeamiento incorporado: Comprende los terrenos de suelo urbanizable en régimen transitorio que cuentan con planeamiento aprobado y/o jurídicamente se encuentran en ejecución, cuyas determinaciones se incorporan íntegra o mayoritariamente al PGOU, o bien Sectores cuya ordenación pormenorizada realiza directamente el PGOU.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 23



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 24/132



c) En el suelo de sistemas generales:

c1. Sistemas de ordenación específica: Aquellos en el que existe una ordenación directa desde el PGOU, por estar delimitadas desde el mismo todas las determinaciones urbanísticas para su implantación, precisando únicamente del pertinente proyecto de obras.

c2. Sistemas de ordenación remitida. En los que se establece que la ordenación detallada se efectúe mediante Planes Especiales o en los propios Planes Parciales Ordenación de los sectores que los incluyan o en los que estén adscritos.

2. La delimitación de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo figura en la documentación gráfica del PGOU y la regulación de las condiciones específicas para la ordenación de los mismos se contiene en los títulos VII y IX de las presentes NNUU, así como su anexo I "Fichas Urbanísticas".

Art. III.1.4 División del suelo en razón a la gestión urbanística

1. El PGOU determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

- Áreas de reparto, como ámbitos generales de equidistribución de cargas y beneficios, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, a efectos de fijación sobre cada una de ellas, del aprovechamiento medio.
- Sectores, como ámbitos de planeamiento en suelo urbanizable sectorizado.
- Unidades de ejecución, continuas o discontinuas, como ámbitos particulares de gestión, ejecución y equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento. Salvo determinación expresa del PGOU o delimitación posterior por los procedimientos legalmente establecidos, las unidades de ejecución serán coincidentes con los sectores en el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, y con las áreas o sectores en el suelo urbano no consolidado.
- Actuaciones simples o sistemáticas en suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución.

2. En el suelo destinado a sistemas generales, el Plan delimita los ámbitos de ejecución y gestión para su desarrollo, así como su adscripción específica, por inclusión directa o por adscripción de aprovechamientos, a un determinado sector o unidad de ejecución.

3. El plano de Gestión del PGOU contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en las distintas clases de suelo.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS (OE)

Art. III.2.1 Tipos de sistemas y régimen urbanístico

1. La red de sistemas del municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones, públicas o privadas, que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen así lo califiquen para alguno de los usos pormenorizados o globales dotacionales de equipamiento, espacios libres, servicios urbanos, transporte e infraestructura urbana básica.

2. Los sistemas pueden ser:

a) Sistemas Generales: Constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definidos por el PGOU y conforme al modelo adoptado para el municipio.

b) Sistemas Locales: Son aquellos equipamientos, espacios libres y viales, cuyo ámbito funcional y de servicio se limita a una determinada área de la ciudad, complementando la estructura urbana general adoptada por el PGOU.

3. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública, deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente PGOU. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

4. Los terrenos de titularidad privada afectados por sistemas generales o locales habrán de transmitirse a la Administración Actuante en desarrollo de los sistemas de actuación definidos o, en su caso, mediante expropiación de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y las presentes NNUU.

5. Los terrenos de titularidad pública afectados por sistemas generales o locales, cuyo uso coincida con el previsto en el PGOU, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Pública titular de los mismos. En caso contrario, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración actuante con arreglo a la normativa aplicable.

6. En los suelos de dominio y uso público cuyo titular sea el Ayuntamiento, éste podrá realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante se destine a equipamiento de uso y dominio público, y las superficies bajo rasante se destinen a aparcamientos públicos gestionables como bienes patrimoniales del municipio.

Art. III.2.2 Sistemas Generales. Tipos

1. Los elementos pertenecientes a sistemas generales se dividen en:

- Sistema general de comunicaciones: Integrado por la red viaria principal urbana e interurbana.
- Sistema general de espacios libres: Integrado por los siguientes tipos de espacios:
 - Parques urbanos.
- Sistema general de equipamiento: Comprende todos aquellos centros públicos destinados preferentemente a la totalidad de la población municipal. Se distinguen los siguientes tipos:
 - Educativo.
 - Deportivo.
 - Servicios de Interés Público y Social.
- Sistema general de infraestructuras: Integrados por los servicios técnicos infraestructurales de las redes básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como cualquier otra de carácter municipal o supramunicipal.

2. Los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos se delimitan en el plano OE-02 para todo el territorio municipal, así como en los planos de clasificación y gestión para los núcleos urbanos. Los sistemas generales de infraestructuras quedan definidos en los planos OE-10 a OE-12.

3. El estándar de sistemas generales de espacios libres de parques urbanos resultante del modelo urbano del PGOU es de 17,56 m²s por habitante.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 24



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 25/132



Art. III.2.3 Sistemas Generales. Regulación

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, acordes a la relevancia que tienen en el modelo urbanístico del municipio.
2. El desarrollo de la ordenación de los sistemas generales podrá realizarse por los siguientes medios:
- Mediante un Plan Especial para el sistema concreto o, preferentemente, para el conjunto de los afectados por el mismo orden de prioridad de su implantación temporal y, en su caso, de igual tipología.
 - Mediante ordenación detallada en el Plan Parcial del Sector que, en su caso, lo incluya, respetando los criterios y determinaciones previos del PGOU o del Plan Especial.
3. Según el tipo de sistema, la definición se completará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica.
4. De acuerdo a la legislación estatal y autonómica vigente, el PGOU determina la ejecución de los sistemas generales por parte de la Administración o con cargo a los nuevos desarrollos que generan su necesidad, siendo vinculante esta obligación de ejecución o, en su caso, de asunción de costes.

Art. III.2.4 Sistemas Generales. Obtención

1. Los sistemas generales se obtienen por inscripción en el dominio público, afectos al uso determinado por el presente PGOU. La calificación del suelo como sistema general conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican.
2. El PGOU programa y establece el mecanismo de obtención de los terrenos destinados a sistemas generales, que a la entrada en vigor del PGOU sean de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará:
- a) Por expropiación.
 - b) Por incorporación a un determinado ámbito de gestión, bien por inclusión directa en dicho ámbito cuando se encuentre físicamente dentro del sector o unidad de ejecución delimitada, bien por adscripción al mismo cuando así lo determine el PGOU.
3. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, utilizar la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente cualquier sistema general, mediante su expropiación u ocupación directa, en los términos establecidos por la legislación vigente.

Art. III.2.5 Sistemas Locales. Tipos

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social, así como las zonas verdes, que no formen parte de los respectivos sistemas generales municipales.

Art. III.2.6 Sistemas Locales. Obtención

1. El PGOU programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de planeamiento y gestión previstos en el propio Plan.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

- a) Si la gestión es mediante expropiación, con la extensión del acta de ocupación.
 - b) Si el sistema de actuación es compensación o cooperación, por subrogación real tras la aprobación e inscripción registral de los proyectos de reparcelación.
3. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, utilizar la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente cualquier sistema general, mediante su expropiación u ocupación directa, en los términos establecidos en la legislación vigente.

CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO (OE)

Art. III.3.1 Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que éstas quedan subordinadas a los intereses generales.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios. Las determinaciones de ordenación y el régimen de clasificación aplicable vinculan a los terrenos y a las construcciones, edificaciones e instalaciones, a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad. Las presentes NNUU establecen el régimen aplicable en cada clase de suelo, regulando su utilización, urbanización y edificación.
3. Los propietarios, en los términos establecidos en las leyes, habrán de contribuir a la acción urbanística de los entes públicos, correspondiendo a éstos, en todo caso y sin perjuicio del respeto a la iniciativa de aquéllos, la dirección y supervisión del proceso.
4. El presente PGOU garantiza en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
5. El régimen de derechos y deberes previstos por el presente PGOU, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.
6. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados derecho alguno indemnizatorio, salvo en los supuestos previstos en la Ley.
7. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el PGOU o, en virtud de este, el planeamiento de desarrollo correspondiente.
8. Son requisitos para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el PGOU y en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas NNUU, y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Art. III.3.2 Régimen del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan y a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como a la preservación del patrimonio arqueológico, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público.

Código Seguro De Verificación:	Blanca Escuin Leyva	Sqps5/1pVQ+5FYKzJZBF8g==
Firmado Por	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.	Finalizado
Observaciones		17/11/2022 12:22:39
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/imaYtos/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJZBF8g==	26/132



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 25



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 26/132



2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las determinaciones contenidas en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, el aprovechamiento permitido del subsuelo no computará a los efectos de consumo de edificabilidad, siempre que se destine a aparcamientos, trasteros o a instalaciones propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se computará al 50%.

4. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos implica igualmente la cesión del subsuelo a ellos vinculados.

Art. III.3.3 Régimen general de derechos

1. Comprenderá el régimen general de derechos en cualquier clase de suelo, el uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

2. En suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

- a) En cualquier categoría, la realización de los actos precisos para los usos ordinarios conforme a la LISTA, tales como los agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros, que no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia. También la realización de los actos precisos para los usos extraordinarios con las limitaciones y en los términos regulados en la LISTA.
- b) En suelo no urbanizable de carácter natural o rural, la realización de las obras construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el PGOU o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.
- c) En suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el PGOU.

3. En suelo urbanizable no sectorizado, los propios de la clase de suelo no urbanizable, y además el de iniciativa para promover su transformación, con cumplimiento de las condiciones recogidas en el presente PGOU, y previa aprobación de la correspondiente propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU).

4. En suelo urbanizable sectorizado u ordenado, los derechos previstos en el apartado 1 comprenden el de participación en las Actuaciones de Transformación Urbanística en los términos establecidos en la LISTA, su desarrollo complementario, así como en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

5. En suelo urbano no consolidado, el de participar en la actividad de ejecución de las obras de urbanización precisas. En los supuestos en que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar en unidades de ejecución, los derechos serán los del suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

6. En suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de los terrenos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Art. III.3.4 Régimen general de deberes

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos al siguiente régimen general de deberes:

- a) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
- b) Destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos legalmente establecidos.
- c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.
- d) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

2. En suelo no urbanizable:

- a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.
- b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.
- c) Satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en la LISTA para legitimar los usos privados extraordinarios, así como costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

3. En suelo urbanizable sectorizado y ordenado, asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en legislación vigente y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

4. En suelo urbano:

- a) Ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar.
- b) Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar.
- c) Conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla para que las adquiera.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 27/132



- d) Participar o solicitar la expropiación en las actuaciones de transformación urbanística que se promuevan por iniciativa pública.
- e) Participar en la ejecución urbanística en el régimen de distribución de beneficios y cargas cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

5. El cumplimiento de los deberes enumerados en el presente artículo es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

CAPÍTULO 4. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (OE)

Art. III.4.1 Áreas de reparto

1. Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales delimitados, comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

2. La determinación del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto se realiza en los títulos VII y IX de las presentes normas, correspondientes al régimen del suelo urbano y del suelo urbanizable.

Art. III.4.2 Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. *Aprovechamiento urbanístico* de una parcela es la superficie edificable ponderada en función del uso y tipología correspondiente a la calificación urbanística establecida en el instrumento de ordenación urbanística detallada.

2. *Aprovechamiento objetivo* de un ámbito urbanístico se determinará ponderando su edificabilidad en función del uso y tipología característica y, cuando implique un valor diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación.

3. *Aprovechamiento subjetivo* es el aprovechamiento urbanístico que le corresponde al propietario una vez cumplidos los deberes urbanísticos legalmente establecidos.

- En suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en áreas de reparto, corresponderá al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originales del noventa por ciento del aprovechamiento medio definido para el área de reparto en que se incluya.
- En suelo urbano no consolidado excluido de áreas de reparto, se estará a lo dispuesto en la LISTA y su desarrollo reglamentario.

4. *Aprovechamiento medio* del área de reparto es el cociente entre la sumada los aprovechamientos objetivos de los ámbitos que pertenezcan al área de reparto y la superficie total de ésta, descontando la superficie de los terrenos pertenecientes a los sistemas generales o locales ya obtenidos y afectadas a su destino.

5. *Aprovechamiento preexistente* de una parcela es el aprovechamiento atribuido en el anterior instrumento de ordenación urbanística detallada, haya sido materializado o no, una vez descontados los deberes y cargas urbanísticos que, en su caso, quedaran pendientes de satisfacer.

6. *Aprovechamiento preexistente* de un ámbito urbanístico es la suma de los aprovechamientos atribuidos a cada parcela en el anterior instrumento de ordenación urbanística con ordenación detallada, haya sido materializado o no, una vez descontados los deberes y cargas urbanísticos que, en su caso, quedaran pendientes de satisfacer.

Art. III.4.3 Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.
- b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento a favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan general o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos.
- c) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.
- d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 28/132



TÍTULO IV – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES (OE)

Art. IV.1.1 Definición y aplicación

- Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el PGOU o su planeamiento de desarrollo.
- Se deberán cumplir, además de las antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren, según el presente PGOU. Asimismo, deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal que le fuera de aplicación, y en todo caso, la legislación vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas.
- Mediante Ordenanza especial, el Ayuntamiento podrá desarrollar los aspectos concretos técnicos y de regulación de las normas contenidas en este Título.
- Las normas contenidas en el presente título se aplicarán en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, debiendo ajustarse a ellas los instrumentos de ordenación urbanística detallada que desarrollen o complementen el PGOU, pudiendo establecer condiciones adicionales tanto a la implantación como a su localización.
- Los usos en suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente título.

Art. IV.1.2 Tipos de usos

A los efectos de estas NNUU, y de las que, en desarrollo del PGOU, se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establece la siguiente clasificación de tipos de usos:

- Por su amplitud de función en el contexto del PGOU:
 - Uso global
 - Uso pormenorizado
- Por su adecuación a las determinaciones y objetivos del PGOU:
 - Uso principal
 - Uso compatible
 - Uso incompatible
 - Uso prohibido
- Por el tipo de propiedad:
 - Uso público
 - Uso privado
- Por su relación con la entrada en vigor del PGOU:
 - Usos existentes
 - Usos provisionales
 - Usos propuestos

e) Por su régimen de cumplimiento del PGOU:

- Usos obligados
- Usos fuera de ordenación

Art. IV.1.3 Usos globales y pormenorizados

- Uso global:** Es aquel destino dominante o mayoritario que el PGOU asigna a los espacios edificables y no edificables en cualquier clasificación de suelo y que, en su caso, es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan o por figuras de planeamiento de ordenación urbanística detallada.
- Uso pormenorizado:** Es aquel que el PGOU o los instrumentos de ordenación urbanística detallada que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.
- La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de ordenación urbanística detallada que a tal efecto se formulen, o a las áreas con régimen transitorio con planeamiento incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
 - En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada sector y pormenorizado para las manzanas y parcelas que comprende.
 - En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para los distintos sectores y ámbitos que se delimiten, concretándose su pormenorización en los planes parciales de ordenación que se formulen para su desarrollo.
 - En el suelo urbanizable no sectorizado, se señalan exclusivamente los usos globales que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo.
 - En el suelo no urbanizable, el PGOU establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.
 - En suelo correspondiente a sistemas generales, el PGOU establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que, en el supuesto de estar incluidos en ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo, se habilite específicamente a éste la posibilidad de reajuste, concreción de delimitación y trazado, manteniendo en todo caso los parámetros de superficie mínima o estándares de dimensionado mínimo o calidad, establecidos con carácter general en el PGOU.

Art. IV.1.4 Usos principales, compatibles, incompatibles y prohibidos

- Uso principal:** Es el que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.
- Uso compatible:** Es aquel que se puede implantar en coexistencia, o incluso en sustitución del uso principal o característico, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas NNUU o en los instrumentos de ordenación urbanística detallada.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 28



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

FIRMADO POR

NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON

26/01/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 29/132



3. *Uso incompatible:* Cuando se refiere a usos globales, determina cuáles de ellos no son admisibles con la estructura general de la ordenación. Cuando se refiere a la ordenación pormenorizada, refleja los usos considerados no compatibles, en los términos de la definición anterior, con los usos detallados para una parcela o zona.

4. *Uso prohibido:* Son aquellos usos impedidos por las presentes NNUU o por los instrumentos de ordenación urbanística detallada, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto. También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos. Tendrán dicha consideración, en todo caso, aquellos así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Art. IV.1.5 Usos públicos y privados

1. *Uso público:* Es aquel que, a efectos de estas NNUU y de las contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística detallada, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares en régimen de servicio público.

2. *Uso privado:* Se refiere a aquellas actividades que se realizan por particulares y, en su caso, por la Administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Art. IV.1.6 Usos existentes, provisionales y propuestos

1. *Uso existente:* Es aquel uso o actividad que existiera en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, teniendo regularizada legal y administrativamente su actividad y, cuando ello sea preceptivo, en posesión de licencia de actividad.

2. *Uso provisional:* Es aquel que, no estando prohibido por estas NNUU, se establezca legalmente de manera temporal. En estos casos serán requisitos indispensables que no requiera obras e instalaciones permanentes y que no dificulte la ejecución de las previsiones del PGOU, ni su orden de prioridades.

3. *Uso propuesto:* Son los usos que el Plan asigna a los distintos ámbitos territoriales, zonales y parcelarios del término municipal.

Art. IV.1.7 Usos obligados y fuera de ordenación

1. *Uso obligado:* Es aquel especificado en el contenido de las licencias de obra y/o apertura de actividad. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias que lo amparan, siempre que no estén prohibidos en el presente PGOU o, en su defecto, los usos principales asignados en función de la zona donde se ubiquen dichas edificaciones.

2. *Uso fuera de ordenación:* Es aquel que se viene desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, pero que se prohíbe o no es compatible con la nueva ordenación. Los usos fuera de ordenación estarán sometidos al régimen establecido al efecto en las presentes NNUU.

Art. IV.1.8 Clasificación de usos

1. Los usos regulados en el presente PGOU y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, son los relacionados en el cuadro de usos siguiente.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial (R)	Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar Residencia comunitaria
Terciario (T)	Comercio Oficinas Recreativo y espectáculos públicos Hospedaje Hostelería
Industrial (I)	Industrial genérico Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento del automóvil Suministro de carburante
Equipamiento Comunitario (EQ)	Educativo Deportivo Servicios de Interés Público y Social Administrativo Público Asistencial Cementerio Comercial (Mercado de Abastos) Cultural Sanitario Servicios urbanos Social Religioso
Espacios libres (EL)	Recinto Ferial Parque urbano Plazas y jardines Áreas de juego y recreo Protección de Viario
Comunicaciones, Transporte y Servicios Infraestructurales (C)	Viario Garajes y aparcamientos Centros de transporte Servicios Infraestructurales
Agropecuario (A)	

2. Los usos globales admiten como uso principal cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones que, en cada caso, establezca el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el cuadro anterior se regulará por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado que funcionalmente más se le asemeje.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 30/132	

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Art. IV.2.1 Condiciones de los usos (OE)

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título se aplicarán en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se determina.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuanta se derive de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. Estas condiciones generales no se aplicarán a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación, y en especial aquella vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
5. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas NNUU para cada tipo de uso en concreto.

Art. IV.2.2 Usos en sótanos (OME)

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Instalaciones y almacenes al servicio de la edificación, siempre que no impliquen puestos de trabajo permanentes.
- b) Aparcamientos y garajes.

Art. IV.2.3 Diferentes usos en un mismo edificio o local (OME)

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupe mayor superficie útil.

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL

Art. IV.3.1 Definición, clases y aplicación (OE)

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
- a) Vivienda (V): Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos que se destinan al alojamiento individual o familiar de las personas. Según su organización en la parcela, se distinguen tres categorías:

vu. Vivienda unifamiliar: Cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda.

vb. Vivienda bifamiliar: Cuando en una parcela se sitúan dos viviendas, en régimen de propiedad horizontal, desarrolladas predominantemente en plantas independientes, y cuyos accesos desde la vía pública pueden ser comunes o separados. De manera genérica, la vivienda bifamiliar descrita computará como una sola vivienda, salvo que esta tipología se permita en desarrollos urbanísticos de áreas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, en cuyo caso computarán como dos viviendas.

vp. Vivienda plurifamiliar: Son aquellos edificios, sobre una única parcela, destinados a dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, disponiendo de accesos y elementos comunes que actúan como unidades de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

Según el régimen jurídico al que pudiera estar sometida en función de los beneficios otorgados por las administraciones públicas competentes, y con independencia de la anterior clasificación, se distinguen:

- Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionantes técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquella. El destino a vivienda o residencia protegida será vinculante cuando desde el PGOU se establezca directamente dicha calificación o se vincule un determinado porcentaje a calificar con tal destino en los instrumentos de ordenación urbanística detallada.
- Vivienda libre: Cuando desde el PGOU o sus instrumentos de desarrollo no se establezca ninguna vinculación a régimen de protección que, en todo caso, podrá adoptarse con carácter voluntario.
- b) Residencia comunitaria (RC): Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas, que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuenten con servicios propios de la hostelería. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

3. Las condiciones particulares del uso residencial contenidas en el presente capítulo se aplicarán en las obras de nueva edificación, en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante en el objetivo de las mismas.

Art. IV.3.2 Programa de la vivienda (OME)

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio.
2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. Su superficie útil habrá de ser superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
3. Las distintas estancias habrán de cumplir las condiciones mínimas superficiales recogidas en la normativa y legislación vigente en materia de vivienda protegida.

Art. IV.3.3 Vivienda exterior y vivienda interior (OME)

1. Con carácter general, las viviendas serán exteriores, para lo que se habrá de cumplir que todas sus piezas habitables tengan huecos que abran a espacios abiertos o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas NNUU y al menos dos (2) de ellas recaerán sobre calle o espacio libre público.
2. Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente, y sólo en el caso de tipologías plurifamiliares, se permitirán también viviendas interiores que, en todo caso, habrán de reunir las siguientes condiciones:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 31/132



- a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacios abiertos o patios de luces que cumplan las condiciones que se establecen en estas NNUU.
- b) Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran a patios víveros en los términos establecidos en las presentes NNUU. En caso de apartamentos, bastará un (1) hueco en la pieza principal.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Art. IV.3.4 Altura de los techos (OME)

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo terminados será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el ochenta por ciento (80%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Art. IV.3.5 Accesibilidad a las viviendas (OME)

1. En todo el recorrido de acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función del número de usuarios a que sirva, y de acuerdo con la legislación y normativa vigente, no debiendo ser inferior, en ningún caso, a cien (100) centímetros.

2. Los desniveles se salvarán conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Art. IV.3.6 Dimensiones de los huecos de paso (OME)

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones libres mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones libres mínimas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura en cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas, todas ellas salvo condiciones más restrictivas establecidas por la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas o cualquier otra de aplicación.

Art. IV.3.7 Dotación de aparcamientos (OME)

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento, salvo que el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de esta norma sea igual o inferior a seis (6), esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud, o que las características físicas del solar lo hagan inviable según informe técnico municipal emitido al respecto.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Art. IV.4.1 Definición, clases y aplicación (OE)

1. El uso de centro y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a) **Comercio (CO):** Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o al por mayor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de estos. Se entenderá como establecimiento comercial colectivo aquel conformedo por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan acceso desde la vía pública, aparcamientos privados, servicios para los clientes, imagen comercial común o perímetro común delimitado. Se establecen las siguientes categorías dentro del uso pormenorizado comercio:

co1. Pequeño comercio: Se denominan así aquellos establecimientos comerciales individuales o colectivos, bien sea para ventas al por menor o al por mayor, cuya superficie útil para exposición y venta sea inferior o igual a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

co2. Mediano comercio: Se denominan así aquellos establecimientos comerciales individuales o colectivos, bien sea para ventas al por menor o al por mayor, cuya superficie útil para exposición y venta sea superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados e inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

co3. Gran superficie minorista: Tendrá la consideración de gran superficie minorista todo establecimiento destinado a ventas al por menor, de carácter individual o colectivo, que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

co4. Gran superficie mayorista: Tendrá la consideración de gran superficie mayorista todo establecimiento destinado a ventas al por mayor, de carácter individual o colectivo, que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

- b) **Oficinas (OF):** Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este uso pormenorizado actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina, como industria construcción o servicios, que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosos o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Dependiendo de la mayor o menor afluencia previsible de público, se establecen las siguientes categorías, que determinarán la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

of1. Despachos profesionales, consultas médicas...

of2. Talleres domésticos de relojeros, joyeros...

of3. Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la administración, colectivos y asociaciones profesionales, academias...

- c) **Recreativo (RE):** Son aquellas actividades reguladas en la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos de Andalucía y el Decreto 155/2018 por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o norma legal que las sustituya, con exclusión de los usos relacionados con la hostelería. Se establecen las siguientes categorías dentro del uso recreativo:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 31



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 32/132



Código Seguro De Verificación:	SqpS5/1pVQ+5FYKZJZBF8g==	
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	Estado
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
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaAytoS/code/SqpS5/1pVQ+5FYKZJZBF8g==	Fecha y hora
		17/11/2022 12:22:39
		33/132



re1. Actividades recreativas relacionadas con la suerte, el envite y el azar, tales como salones recreativos y de juegos, bingos y similares.
re2. Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.

re3. Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, etc.

d) **Hostelería (HS):** Comprende los establecimientos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y bebidas para consumir en el mismo, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, etc. Se establecen las siguientes categorías dentro del uso hostelero:

hs1. Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

hs2. Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc.

e) **Hospedaje (HP):** Comprende aquellos servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, apartahoteles, residencias, etc. Se establecen las siguientes categorías:

hp1. Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

hp2. Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.

hp3. Pensiones, que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.

hp4. Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

hp5. Campamentos, que es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

f) **Agrupaciones terciarias (AT):** Se permite la agrupación de las actividades descritas en los apartados anteriores a), b), c), d) y e) en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias, cuando las condiciones particulares de la zona lo demanden o permitan.

3. Las condiciones particulares del uso terciario contenidas en el presente capítulo serán de aplicación en las obras de nueva edificación, en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante en el objetivo de las mismas.

Art. IV.4.2 Condiciones específicas del uso Comercio (OME)

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de exposición y venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de

vehículos y otras dependencias de acceso restringido. En cualquier caso, serán de aplicación para los anteriores cómputos, las determinaciones contenidas en la legislación autonómica vigente en materia de comercio interior.

2. Una actividad comercial puede desarrollarse en edificio destinado a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

3. En ningún caso la superficie de exposición y venta será inferior a seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de un pequeño comercio en una edificación unifamiliar.

4. Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación, en los términos recogidos en el artículo IV.4.1, para no ser denominados como industrial, deberán cumplir además que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil.

5. Se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal, con las implicaciones y procedimientos aplicables según la legislación vigente, la implantación de una *gran superficie minorista* con independencia de su superficie, así como de una *gran superficie mayorista* cuando su superficie construida supere los cinco mil (5.000) metros cuadrados.

6. Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo instalarse un vestíbulo o espacio intermedio de separación. En cualquier caso se cumplirán las condiciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

7. Aparcamientos: En proyectos de edificios comerciales de nueva planta en ámbitos o parcelas autorizables, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos de superficie de exposición y venta en las categorías co1 y co2, por cada veinticinco (25) en la categoría co3 y por cada cien (100) en la categoría co4. Para locales comerciales de superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados no se exigirá reserva de plaza de aparcamiento.

8. Condiciones generales: Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

- Los locales comerciales dispondrán de los servicios sanitarios contenidos en el presente artículo y, en cualquier caso, de acuerdo con las disposiciones sobre seguridad y salud en los centros de trabajo.
- El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas que, en función de la categoría del comercio, establezcan las normativas sectoriales.
- Se exigirá el diseño y cualificación de las instalaciones, para garantizar al vecindario y los viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso industrial.
- Los niveles sonoros de emisión e inmisión se ajustarán a lo establecido en la normativa medioambiental vigente.
- La altura libre para semisótano o sótano destinado a uso comercial será de 3,50 m.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 33/132



- Todas las fachadas tendrán carácter de principal.

9. Condiciones específicas de compatibilidad: Son condiciones de carácter específico para los locales situados en edificios de otros usos:

- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En edificios de nueva construcción y en los ya construidos en los que sea posible, las salidas de aire caliente de extracción de cocinas, de los sistemas de climatización y de ventilación se canalizarán hasta la cubierta del edificio mediante chimeneas para el paso de canalizaciones de las instalaciones de una superficie libre mínima de 0,50 metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de local.
- En el caso de segregación de un local para distintas actividades, cada uno de los locales resultantes habrá de cumplir estas condiciones.
- Los almacenes y espacios complementarios que no requieran permanencia de personas, que se establezcan en sótano o semisótano, no podrán ser independientes del local al que sirvan, debiéndose unir mediante escalera u otros huecos legalmente admisibles.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos independientes.

Art. IV.4.3 Condiciones específicas del uso Oficinas (OME)

1. Las actividades de las categorías of1 y of2 recogidas en el artículo IV.4.1, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con una vivienda y no ocupan más del 40% de la misma.

2. Situaciones admisibles y compatibles: En zonas de uso principal distinto al terciario, las actividades terciarias que, en virtud de estas NNUU se puedan implantar, habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido como compatible por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en cualquier planta de edificio de otros usos o en edificio de uso exclusivo.
- Cuando se trate de oficinas con servicio de venta, los accesos para el público serán independientes de los del resto de la edificación.
- Cuando las características de la actividad así lo aconsejaren, el Ayuntamiento podrá exigir la reserva de plazas de aparcamiento en número similar al uso comercial.
- Se aplicarán a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

3. Condiciones generales: Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que les correspondan:

- La altura libre mínima de los locales de oficina será de trescientos (300) centímetros en edificios de uso exclusivo, y las que señalen sus normas zonales de aplicación para edificios de otros usos.
- Los locales de oficinas tendrán los servicios regulados en las disposiciones vigentes sobre seguridad y salud en los centros de trabajo. Como mínimo habrán de contar con un inodoro y un lavabo hasta una superficie útil de doscientos (200) metros cuadrados, aumentándose la dotación en un inodoro y un lavabo por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) metros cuadrados. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio intermedio de separación con el resto del local. En cualquier caso se cumplirán las condiciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

- En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que correspondan a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, le sea de aplicación en virtud de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

- Se exigirá el diseño y cualificación de las instalaciones, para garantizar al vecindario y los viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

- Los niveles sonoros de emisión e inmisión se ajustarán a lo establecido en la normativa medioambiental vigente.

4. Aparcamientos: Cuando el uso de oficina sea el principal, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos de edificación.

Art. IV.4.4 Condiciones específicas del uso Recreativo (OME)

1. Las actividades correspondientes a las categorías re1 y re2 contenidas en el artículo IV.4.1 podrán ubicarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, siempre que dispongan de accesos y evacuación adecuados e independientes del resto del edificio y no se desarrollen por encima de la planta baja del mismo.

2. Las actividades correspondientes a la categoría re3 del citado artículo sólo podrán instalarse en parcelas exclusivas.

3. Todas las actividades habrán de cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o texto legal que lo desarrolle, complemente o sustituya, así como la normativa vigente en materia de seguridad y protección contra incendios, y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Art. IV.4.5 Condiciones específicas del uso Hostelería (OME)

1. En parcelas correspondientes a zonas con uso principal distinto al de hostelería, pero en las que se permita éste como uso complementario, habrán de cumplirse que los establecimientos sean accesibles desde la vía pública, contando con entrada independiente de los otros usos anexos. Se permitirán, además de en edificio exclusivo, en planta baja, así como en las plantas primera, sótano o semisótano siempre ligadas a la actividad principal en planta baja, con las limitaciones establecidas en las condiciones generales.

2. Las actividades previstas en la categoría hs2 del artículo IV.4.1, para poder ser compatibles con el uso pormenorizado residencial, deberán garantizar en el trámite de licencia de la actividad y como requisito para el funcionamiento de la misma, todas las medidas correctoras para impedir cualquier molestia al exterior o a usos residenciales o de equipamientos colindantes, ya sea generada por la actividad (ruidos y vibraciones), o motivada en el entorno exterior del edificio o local por la afluencia de personas y vehículos previsibles.

3. Además de las condiciones de higiene, seguridad y niveles o categorías de prestación de servicios exigidas por la legislación específica, habrán de cumplir las demás condiciones de los locales del uso pormenorizado comercial, en las categorías co1 y co2 en función de su superficie.

4. En todo caso, se cumplirá la normativa sectorial vigente sobre protección ambiental en materia de ruidos, así como el Reglamento de la calidad del aire y demás disposiciones que la desarrollen o sustituyan.

Art. IV.4.6 Condiciones específicas del uso Hospedaje (OME)

1. Las actividades contempladas en las categorías hp1, hp2, hp3 y hp4 del artículo IV.4.1 se permiten en cualquier posición y situación, siempre que sea conforme a su denominación en función de la legislación hotelera vigente. Podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, con la misma condición anterior y siempre que

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 33



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 34/132



disponga de elementos de acceso y evacuación, e instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) totalmente independientes de los del resto del edificio.

2. Cuando dichas actividades incluyesen restaurantes públicos o espectáculos anexos al mismo establecimiento, acomodarán su situación a la menos molesta para el vecindario.

3. Las actividades comprendidas en el uso Hospedaje, habrán de ajustarse a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

4. Aparcamientos: Cuando el uso de hospedaje sea el principal, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos de edificación o por cada dos (2) habitaciones si resultase un número mayor.

5. La categoría hp5, correspondiente a campamentos, cumplirá los siguientes requisitos:

- Se podrá ubicar en suelo No Urbanizable que no esté especialmente protegido, tras la obtención de la pertinente Autorización Previa de actividad extraordinaria en suelo rústico.
- Habrá de distar al menos quinientos (500) metros del límite del suelo urbano y urbanizable.
- No podrá ubicarse en las márgenes de las carreteras nacionales, autonómicas o provinciales.
- Su implantación requerirá el trámite ambiental que, en cada caso, y en función de la legislación medioambiental vigente, le sea de aplicación.
- Sus edificaciones e instalaciones cumplirán con las condiciones de turismo, autorizaciones, control, tipologías, etc. de la legislación vigente que le sea de aplicación.

Art. IV.4.7 Condiciones específicas de las Agrupaciones Terciarias (OME)

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, podrá implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comercio en las categorías co1, co2 y co3.
- b) Oficinas en todas sus categorías.
- c) Recreativo en todas sus categorías.
- d) Hostelería en todas sus categorías.
- e) Hospedaje en las categorías hp1, hp2, hp3 y hp4.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá, aparte del cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación, las siguientes condiciones:

- El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.
- Deberán cumplirse las normas de uso que le sean de aplicación en función de aquellos que se vayan a implantar en las construcciones y, en especial, las relativas a la dotación de plazas de aparcamientos.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Art. IV.5.1 Definición, clases y aplicación (OE)

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.
- b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- e) Reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas.
- f) Suministro de carburante para automóviles y motocicletas.

2. A los efectos de su pormenorización y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a) Industrial genérico (IG): Que incluye los usos comprendidos en el apartado a) del epígrafe anterior.
- b) Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria (IA): Que incluye las actividades comprendidas en los apartados b), c) y d) del epígrafe anterior.
- c) Talleres de mantenimiento del automóvil (TA): Que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.
- d) Instalaciones de suministro de carburante (GS): Que incluye las actividades comprendidas en el apartado f) del epígrafe anterior.

3. Las condiciones particulares del uso industrial contenidas en el presente capítulo se aplicarán en las obras de nueva edificación, en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante en el objetivo de las mismas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 34



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 35/132



4. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las edificaciones de nueva planta o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

5. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas NNUU en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de implantación en las zonas, en relación con el resto de actividades no industriales. En todo caso, en las zonas que no posean el uso industrial como principal, quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

- Actividades incluidas en las categorías 1 a 11 del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Actividades 1 a 20, 22, 24 (2º supuesto), 25, 26, 46, 47, 51, 52, 54 y 55 de la categoría 13 del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por el Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Art. IV.5.2 Condiciones generales del uso Industrial (OME)

1. Aislamiento de las construcciones: En zonas de uso principal distinto del industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cien metros, debiendo contar con un espacio intermedio de separación de, al menos, cinco (5) centímetros, y no teniendo contacto con los mismos, salvo en la fachada, donde se aislará convenientemente.

2. Dimensiones de los locales: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción y almacenaje, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

3. Dotación de aparcamientos: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

4. Aseos: Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados. Además, se cumplirán los servicios mínimos de aseos contenidos en las normas vigentes sobre Seguridad y Salud en los Centros de Trabajo.

5. Circulación interior: Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

6. Vertidos industriales: Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las

instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles según la legislación vigente, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

Art. IV.5.3 Condiciones específicas del uso Industrial Genérico (OME)

En zonas de uso global o principal distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado Industrial Genérico habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso pormenorizado permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona determinen una superficie mínima inferior.
- No tratarse de usos que tengan zonas tipificadas de riesgo especial alto o medio según la normativa vigente en materia de seguridad y protección contra incendios.

Art. IV.5.4 Condiciones específicas del uso Almacenamiento, Talleres Artesanales y Pequeña Industria (OME)

1. En zonas de uso global o principal distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado Almacenamiento, Talleres Artesanales y Pequeña Industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso pormenorizado permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo o no exclusivo cuando exista uso permitido terciario comercial, con una superficie mínima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona determinen una superficie mínima inferior.
- Los accesos para el público y para carga y descarga, serán independientes entre sí y distintos a los del resto de la edificación en el caso de uso no exclusivo.

2. Quedan exceptuadas de las condiciones enumeradas en el punto anterior las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Art. IV.5.5 Condiciones específicas del uso Talleres de Mantenimiento del Automóvil (OME)

1. En zonas de uso global o principal distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado Talleres de Mantenimiento del Automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso pormenorizado permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar situados en calles de latitud superior a 10 m.
- Estar ubicado en la planta baja de edificaciones o sótanos cuando esté explícitamente permitido, o en parcela independiente con uso exclusivo, o en caso de uso no exclusivo, cuando exista un uso permitido terciario comercial, con una superficie mínima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona determinen una superficie mínima inferior.

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos (3.500) kilos, sólo se permitirán en zonas de uso global o principal pormenorizado Industrial Genérico.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 36/132



Art. IV.5.6 Condiciones específicas del uso Instalaciones de Suministro de Combustible (OME)

- Se considera este uso pormenorizado como un caso singular dentro del uso industrial.
- Para autorizarse su instalación deberá tramitarse un Plan Especial, en el que se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc. y se establezcan los parámetros reguladores de las construcciones, tales como separaciones, alturas, etc., en relación a la zona en que se ubiquen.
- La implantación de una instalación de suministro de carburantes habrá de cumplir las siguientes condiciones, con independencia de la clasificación de suelo en que se prevea:
 - La distancia mínima a otras instalaciones de suministro existentes será de quinientos (500) metros, que se medirán por recorrido real sobre el viario.
 - La distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento, de uso residencial, dotacional o terciario será de ciento cincuenta (150) metros, midiéndose dicha distancia desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
 - La parcela mínima será de mil (1000) metros cuadrados.
 - Se deberán prever medidas específicas compensatorias de mejora del medio urbano natural.

CAPÍTULO 6. USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**Art. IV.6.1 Definición, clases y aplicación (OE)**

- Se define como equipamiento comunitario aquel uso que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad.
- A los efectos de su pormenorización y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - Educativo (E):** Comprende las actividades regladas de la enseñanza de cualquier nivel, así como las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
 - Deportivo (D):** Comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, aulas de enseñanza deportiva, etc.)
 - Servicios de interés público y social (S):** Comprende, a su vez, las siguientes categorías en función de las prestaciones que proveen:
 - S1. Administrativo público.** Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles. Los servicios donde se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso oficinas, se ajustarán a lo establecido en estas NNUU para dicho uso.
 - S2. Servicios urbanos.** Integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (limpieza y vertederos) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público y resolución necesidades funerarios como cementerios, tanatorios, crematorios, etc.

s3. Sociocultural. Consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos, el arte o la estética, tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc., la relación política y social (sedes de partidos políticos y asociaciones) y el desarrollo de las aficiones (peñas, cofradías, fomento de ocio y recreo, culturales, cines y teatros).

s4. Sanitario. Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio (que no exige que el enfermo guarde cama o se hospitalice) o con hospitalización, tales como clínicas, centros de salud, ambulatorios dispensarios, etc. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

s5. Mercados de abastos y centros de comercio básico. Consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

s6. Asistencial. Comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, tales como edificios destinados a asuntos sociales, residencias comunitarias (de ancianos, estudiantes, etc.).

s7. Religioso. Comprende el desarrollo de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades, tales como templos, conventos, etc.

4. Las condiciones que se señalan para los equipamientos comunitarios se aplicarán en las parcelas que el planeamiento destine para ellos y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del PGOU, y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento comunitario, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación de la zona en que se encuentren.

Art. IV.6.2 Condiciones generales del uso Equipamiento Comunitario (OME)

1. En las parcelas calificadas para usos de equipamiento comunitario, además del uso indicado en el plano de Ordenación Completa, se podrá disponer cualquier otro uso dotacional que contribuya al expresamente previsto en el PGOU, previo informe de los Servicios Municipales y de la Administración competente en el tipo de equipamiento de que se trate, en los que se acredite que queda plenamente cubierta y satisfecha la necesidad del uso dotacional principal indicado.

2. Un uso de equipamiento comunitario podrá ser sustituido por otro uso de equipamiento comunitario, sin perjuicio de lo que se indica a continuación, siempre que medie acuerdo municipal e informe de la Administración competente para el tipo de dotación de que se trate, en los que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio. En ningún caso se podrá realizar la sustitución de zonas calificadas como sistemas generales o como dotaciones provenientes de los estándares mínimos exigidos por la LOUA.

3. Los usos de equipamiento comunitario situados en edificio que no tengan dicho uso exclusivo, podrán sustituirse por cualquier uso permitido, dotacional o no, previo acuerdo municipal que justifique su cambio.

4. En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el PGOU especifique un uso determinado.

Art. IV.6.3 Condiciones generales de las edificaciones de uso Equipamiento Comunitario (OME)

- Situación en la parcela:
 - En parcelas exentas, totalmente rodeadas de viales y/o espacios libres públicos, la edificación podrá situarse indistintamente en línea de fachada o exenta en el interior. En cualquier caso, deberá adecuarse al entorno, integrando estas construcciones en la ciudad como edificios singulares.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 36



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 37/132



b) En grandes parcelas que limiten puntualmente con edificación de otros usos, se cuidará especialmente no dejar medianeras vistas, adosando en la medida de lo posible la construcción principal a estos linderos, o tratando la medianera como fachada cuando esto no sea aconsejable o posible.

c) En parcelas entre medianeras integradas en la trama urbana de otros usos, la edificación se situará obligatoriamente en la línea de fachada, no rompiendo la continuidad espacial de la calle. Excepcionalmente se admitirán retranqueos de parte del edificio, siempre que se resuelva unitariamente la modificación de la alineación y no se provoque, en ningún caso, la aparición de medianerías vistas.

2. Edificabilidad: No se limita la ocupación en planta de estos usos, pudiéndose edificar, respetando la estructura y tipología del entorno urbano en el que se enclave, según las necesidades concretas, y ateniéndose únicamente a las limitaciones que se deriven de la propia actividad y de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

3. Altura de la edificación: El número máximo de plantas será el siguiente:

a) En parcelas exentas, totalmente rodeadas de viales y/o espacios libres públicos, el número máximo de plantas será de tres (3).

b) En grandes parcelas que limiten puntualmente con edificación de otros usos, la edificación exenta podrá tener un máximo de tres plantas, y la adosada al uso colindante, tendrá como máximo y como mínimo la altura máxima reguladora de éste.

c) En parcelas entre medianeras integradas en la trama urbana, la altura máxima en número de plantas y altura total en metros será la regulada para la calle o plaza en que se sitúe.

4. Para cada uso específico, le serán de aplicación las condiciones exigidas por estas NNUU, por la legislación sectorial que le corresponda, así como las normas técnicas vigentes sobre condiciones de protección contra incendios, accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, protección ambiental, etc.

Art. IV.6.4 Condiciones específicas del uso Educativo (OME)

1. Las actividades de este uso se podrán desarrollar:

a) Las escuelas infantiles (3 a 6 años):

- En edificios educativos exclusivos.
- En edificios destinados a otros usos.

b) Los centros escolares, academias, centros universitarios:

- En edificios educativos exclusivos.
- En edificios destinados a otros usos.

c) Las academias de baile, danza o similares:

- En edificios exclusivos.
- En edificios destinados a otros usos, en planta baja.

2. Cuando la actividad educativa se desarrolle en edificio compartido, habrán de garantizarse las vías de evacuación diferenciadas para cada uso, así como las condiciones técnicas de aislamiento necesarias para garantizar la compatibilidad ambiental.

Art. IV.6.5 Condiciones específicas del uso Deportivo (OME)

1. En parcelas de uso exclusivo dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con más de cien (100) localidades sentadas, el

diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno, quedando eximido del cumplimiento específico de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas de uso exclusivo destinadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta (80) por ciento de la parcela. El resto de la parcela habrá de destinarse a ajardinamiento o aparcamientos. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3. En edificios destinados total o parcialmente al uso residencial, sólo podrán ejercerse actividades deportivas en planta sótano y baja.

Art. IV.6.6 Condiciones específicas del uso S.I.P.S. (OME)

1. El uso correspondiente a la categoría s1 Administrativo Público, aparte de en edificios exclusivos, podrá ejercerse en la planta baja de edificios destinados total o parcialmente a otros usos. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que establezcan estas NNUU para dicho uso.

2. El uso correspondiente a la categoría s3 Sociocultural, aparte de en edificios exclusivos, podrá ejercerse en la planta baja y sótano de edificios destinados total o parcialmente a vivienda, con vías de evacuación adecuadas e independientes a las del resto del edificio.

3. El uso correspondiente a la categoría s4 Sanitario, podrá desarrollarse en edificios exclusivos o en edificios destinados a otros usos.

4. Los usos de la categoría s5 Mercados de Abastos y Centros de Comercio Básico cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas NNUU.

5. El uso correspondiente a la categoría s6 Asistencial, podrá desarrollarse en edificios exclusivos, en edificios destinados a otros usos con elementos de evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio, y en edificios exclusivos educativos o religiosos.

6. En las parcelas que se destinen al uso correspondiente a la categoría s7 Religioso, la superficie destinada a actividades complementarias a las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas no podrá superar la superficie destinada al culto.

CAPÍTULO 7. USO ESPACIOS LIBRES

Art. IV.7.1 Definición, clases y aplicación (OE)

1. El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. Debido a su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería y por su escasa o nula edificación.

2. A los efectos de su pormenorización y el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) **Parque urbano (PU):** Corresponde a los espacios, fundamentalmente forestados y acondicionados para su disfrute por la población, y que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- Tener una superficie mayor de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 37



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 38/132



Código Seguro De Verificación:	SqpS5/1pVQ+SfYKzJZBF8g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Blanca Escuin Leyva	Firmado	17/11/2022 12:22:39	
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	39/132
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaYtos/code/SqpS5/1pVQ+SfYKzJZBF8g==			



- Estar destinado al uso y disfrute de la población general del municipio y no exclusivamente a un ámbito local determinado.
- b) **Recinto Ferial (RF):** Corresponde a espacios libres diseñados para dar soporte a las actividades lúdicas de las fiestas anuales de la localidad, así como actividades provisionales y actos diversos a lo largo del año (áreas deportivas no regladas, mercadillos ambulantes, conciertos al aire libre, etc.)
- c) **Plazas y Jardines (PJ):** Comprende los Jardines, definidos como aquellas áreas de superficie mayor a mil (1.000) metros cuadrados, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro, y con acondicionamiento pavimentado y/o terrizo con vegetación, destinadas al ocio y disfrute de la población y al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. También incluye las plazas públicas que, sin contar con las dimensiones superficiales anteriores, sí comparten el resto de características físicas y funcionales.
- d) **Áreas de Juego y Recreo (AR):** Corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados, en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
- e) **Protección de Varios (PR):** Son aquellos espacios libres enclavados en áreas colindantes a las infraestructuras viarias a fin de protegerlas y acondicionarlas para la protección de ruidos, retención de partículas contaminantes y mejora ambiental, paisajística y estética de las mismas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y el ajardinamiento.

- Las dotaciones de espacios libres existentes, se asimilarán al tipo más próximo de los descritos en el apartado anterior, aunque no cumplan todas las limitaciones dimensionales especificadas.
- Las condiciones específicas para cada uso pormenorizado se aplicarán en la ejecución de nuevos espacios libres, y en las reurbanizaciones integrales o ampliaciones de los existentes.

Art. IV.7.2 Condiciones generales del uso Espacios Libres (OMU)

- Los espacios libres se adecuarán al carácter del área urbana en que se localicen, respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico, cultural y los elementos naturales de su soporte territorial, debiéndose destinar a la finalidad establecida en el artículo precedente.
- Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, siempre que no se pierda el carácter asignado.

Art. IV.7.3 Condiciones específicas del uso Parque Urbano (OMU)

- Podrán disponerse edificaciones, sólo para uso sociocultural y de ocio, con una ocupación máxima del diez (10) por ciento de su superficie, sin rebasar su altura media los siete (7) metros.
- Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona arbolada y ajardinada.
- Los parques urbanos contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, diseñados con criterios de mínimo mantenimiento y consumo de agua.

Art. IV.7.4 Condiciones específicas del uso Recinto Ferial (OMU)

- El tratamiento general del espacio de este uso, será preferentemente arbolado en las alineaciones del viario interior que estructura y dé soporte a la funcionalidad de los usos públicos.

- El recinto destinado a este uso dispondrá de trazado viario principal compatible con las condiciones mínimas de urbanización de un viario normal rodado, debiendo contar con las infraestructuras necesarias para la instalación de casetas provisionales de la feria.
- Se permitirá edificación permanente de carácter cerrado, no superando el 5% de la superficie del espacio, y debiéndose destinar a usos de aseos, servicios y vestuarios de apoyo a las diversas actividades comprendidas en el uso recinto ferial específico, y a sus usos compatibles el resto del año (ocio, esparcimiento, zonas deportivas, etc.).
- Se permitirá una única construcción permanente de carácter semi-abierta, destinada a la localización de la caseta municipal, cuya superficie no superará los dos mil (2.000) m² y debiendo compatibilizarse su diseño con el uso público de la misma el resto del año.

Art. IV.7.5 Condiciones específicas del uso Plazas y Jardines (OMU)

- Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.
- Los jardines dedicarán al menos el treinta (30) por ciento de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano. Este porcentaje podrá sustituirse parcialmente por pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.
- Podrán disponerse edificaciones sólo para uso sociocultural con una ocupación máxima del cinco (5) por ciento de su superficie, y sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permitirán construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares), que en ningún caso superarán los veinte (20) metros cuadrados de superficie construida y los cuatro (4) metros de altura.

Art. IV.7.6 Condiciones específicas del uso Áreas de Juego y Recreo (OMU)

- Las áreas de juego y recreo contarán con zonas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario adecuado.
- Se ajustarán, en todo caso, a la normativa vigente en materia de medidas de seguridad en los parques infantiles.

Art. IV.7.7 Condiciones específicas del uso Protección de Varios (OMU)

- Los espacios adscritos a este uso pormenorizado, se grafiarán como espacios libres a título exclusivamente descriptivo, pero no estarán adscritos a zonificación alguna de parques, jardines o espacios libres en los términos recogidos en la LOUA, especialmente tanto para el cumplimiento y cómputo de los sistemas generales y dotaciones de espacios libres al servicio de la población como para el régimen de innovación del planeamiento en caso de sustitución de su uso. A todos los efectos, estos espacios libres de protección de varios, así grafados en los planos de calificación, se adscribirán al uso pormenorizado Viario, pudiendo llevarse a cabo cuantas operaciones de transformación se consideren necesarias para el mejor funcionamiento de la estructura viaria municipal (apertura de nuevas conexiones viarias, ejecución de aparcamientos, etc.) y sin que por ello se considere afectado un uso de parque, jardín o espacio libre.
- Los elementos de arbolado y vegetación se adecuarán a las necesidades de protección del entorno urbano, a fin de contribuir a la minoración de impactos medioambientales en las zonas residenciales adyacentes.
- Las áreas así definidas en el presente PGOU, podrán contar con especies tapizantes superficiales y elementos de arbolado o arbustivos que, además, cualifiquen el paisaje urbano, debiendo contar con las instalaciones de riego necesarias para su óptimo mantenimiento.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 39/132	

CAPÍTULO 8. USO COMUNICACIONES, TRANSPORTE Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Art. IV.8.1 Definición y clases (OE)

1. Comprenden el uso de comunicaciones, transporte y servicios infraestructurales aquellos espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, los que permiten la permanencia de éstos estacionados, y aquellos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas a las dotaciones infraestructurales básicas al servicio de la población.
2. A los efectos de su pormenorización y el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
- a) **Viario (V):** Es aquel espacio destinado a facilitar el movimiento de peatones (tanto de manera exclusiva en calles peatonales, como en sección compartida con la circulación rodada con separación por aceras o en calles compartidas), de bicicletas (compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas), de vehículos públicos y privados, transporte de mercancías y transportes colectivos (compartiendo la calzada con los anteriores o en plataforma reservadas).
 - b) **Garajes y aparcamiento (GA):** Se definen los garajes como aquellos espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en edificaciones específicas, destinados al estacionamiento temporal de vehículos. Se definen como aparcamientos, aquellos espacios fuera de la calzada de las vías, bien anexos a las mismas, bien en parcelas independientes, destinados específicamente al estacionamiento de vehículos al aire libre.
 - c) **Centros de Transporte (CT):** Constituidos por los terrenos donde se localizan edificios y/u otras instalaciones para facilitar la parada, apeadero, intercambio, contratación, etc., de los servicios de transporte viario de viajeros y/o mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.
 - d) **Servicios Infraestructurales (SI):** El uso de servicios infraestructurales está compuesto por el conjunto de elementos de las infraestructuras de servicio que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados al abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas.

Art. IV.8.2 Aplicación y régimen general del uso Viario (OE)

1. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 37/2015 de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, en sus respectivos reglamentos, o en los textos legales o normativos que pudieran modificarlos, desarrollarlos o sustituirlos.
2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, organismo titular de la misma y clase de suelo que atraviese, por las leyes y reglamentos definidos en el apartado anterior.
3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la legislación en materia de tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial vigente en cada momento.

Art. IV.8.3 Condiciones específicas del uso Viario (OMU)

1. En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada definida por el PGOU y en suelo urbanizable, las dimensiones de las calzadas y viarios, así como las condiciones de diseño en función de su razón, rango o carácter, se ajustarán a lo dispuesto en el capítulo 2 del título VI de las presentes NNUU.

2. A los efectos de lo recogido en el apartado anterior, y en virtud del papel que desempeñan en el sistema viario del PGOU respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados, se establece la siguiente jerarquía de nuevos viarios:

- v1. Viario estructurante supramunicipal.** Está constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales o metropolitanos, incluyendo las autovías de acceso a Sevilla, las rondas de circunvalación exterior y de distribución metropolitana, así como los ejes conectores metropolitanos y las carreteras metropolitanas que complementan la accesibilidad principal.
- v2. Viario estructurante municipal:** Constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario a los viarios de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad incluyendo sus nuevos crecimientos, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en sus distritos y barrios. Generalmente se encuentran calificados por el PGOU como sistemas generales viarios.
- v3. Viario urbano principal:** Es aquel que tiene por función complementar al viario estructurante municipal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados-atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el viario estructurante municipal.
- v4. Viario urbano secundario:** Su función es la de canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

Art. IV.8.4 Condiciones específicas del uso Garaje y Aparcamientos (OME)

1. Se establecen las siguientes categorías, dentro del uso Garaje y Aparcamientos:

- g1. Garaje-aparcamiento tipo I (privado):** Es el definido como uso garaje o aparcamiento en el artículo IV.8.1, destinado a la provisión de plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio, o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas, generalmente asignadas o determinadas y de larga duración.
- g2. Garaje-aparcamiento tipo II (público):** Es el definido como uso garaje en el artículo IV.8.1, destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta duración.
- ap. Aparcamiento en superficie:** Es el definido como uso aparcamiento en el artículo IV.8.1, destinado indistintamente a uso público o privado y situado anexo a la vía pública o en parcelas específicas, cuando así lo permitan las ordenanzas de aplicación.

2. La dotación de plazas de aparcamiento, tanto en garajes como en aparcamientos en superficies, se ajustará a lo definido en los planeamientos que desarrollen las áreas y sectores recogidos en el PGOU o, en su caso, a las condiciones generales del uso asignado a la parcela según los capítulos precedentes. Como norma general en el suelo urbano, se exigirá dicha dotación en edificios de nueva planta y en el resto de los tipos de obras cuando su previsión no suponga desviación importante en el objetivo de las mismas.

Art. IV.8.5 Condiciones específicas para la categoría Garaje-aparcamiento Tipo I (Privado) (OME)

1. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela será independiente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.
2. En el caso de que el estándar de dotación de plazas de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo superficial se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento de este, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 40/132



3. Para implantaciones de usos especiales que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, o para nuevos edificios singulares en zonas de suelo urbano con déficit de aparcamientos a juicio de la administración, se podrá incrementar la dotación de plazas de aparcamiento, previo informe de los servicios técnicos correspondientes que acredite y justifique dichas circunstancias.

4. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán vinculadas a la finca en que se desarrolle éste, en las licencias municipales.

5. Requisitos dimensionales:

a) Dimensiones mínimas:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículo de 2 ruedas	2,50	1,50
Automóviles	4,70	2,30
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00
Plaza de minusválido	4,50	3,50

b) La superficie mínima obligatoria de garaje o aparcamiento, incluyendo las áreas de acceso y maniobra será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de plazas de aparcamiento que se dispongan.

c) No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

d) Se reservará una plaza de minusválido por cada 40 plazas de aparcamiento de automóviles o fracción.

6. Condiciones de emplazamiento:

a) En los espacios libres de parcela.

b) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

c) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas, con las condiciones que definan las ordenanzas de la zona.

d) Bajo rasante de los espacios libres públicos, cuando se desafecte el subsuelo del dominio público.

e) En edificación exclusiva bajo o sobre rasante.

f) En las zonas habilitadas a tal fin en el viario privado.

7. Condiciones de accesibilidad:

a) Los garajes y aparcamientos de esta categoría dispondrán en todos sus accesos rodados de un espacio, como mínimo, de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo, con piso horizontal o pendiente no superior al tres (3) por ciento, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de este espacio habrá de ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar en nada el trazado de ésta. En calles inclinadas, se formará una superficie reglada que habrá de cumplir con los requisitos anteriores. La puerta de garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de doscientos veinte (220) centímetros, midiéndose esta distancia en el punto más desfavorable.

b) Los accesos a los garajes y aparcamientos de esta categoría podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A una distancia menor de quince (15) metros, o de (5) metros en las zonas del casco tradicional (MCC y MCE), de la intersección de las líneas de bordillo en el cruce de dos calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

- En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas del transporte público.

- Con su eje de acceso a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en las zonas del casco tradicional (MCC y MCE), del eje de acceso de otro garaje.

Cuando no se autorice su implantación, por alguno de los motivos anteriores, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de la dotación de aparcamientos correspondiente.

c) Las rampas tendrán las características dimensionales que se recogen a continuación:

- En rampas de tramos rectos, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros para un solo sentido de circulación y de seiscientos (600) centímetros para dos sentidos. En ambos casos la pendiente no superará el dieciocho (18) por ciento. Esta pendiente podrá aumentarse hasta el veintitrés (23) por ciento, para el caso de garajes en la planta sótano de viviendas unifamiliares.

- En rampas de tramos curvos, la anchura mínima será de trescientos cincuenta (350) centímetros para un solo sentido de circulación y de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros para dos sentidos. La pendiente no superará el catorce (14) por ciento. El radio de curvatura mínimo medido en el eje será de seis (6) metros.

d) El acceso de vehículos y peatones se efectuará de conformidad con las condiciones que se recogen en el cuadro adjunto en función de la superficie construida:

SUPERFICIE GARAJE	ACCESO VEHÍCULOS	ACCESO PEATONES	RAMPA
$S < 400 \text{ m}^2$	Uno. Puede ser común para vehículos y acceso al edificio	Uno, independiente del acceso de vehículos	Vial de sentido único o de sentido alternativo
$400 \text{ m}^2 < S < 2.000 \text{ m}^2$	Uno. Exclusivo para vehículos.	Uno, independiente del acceso de vehículos	Vial de sentido único o de sentido alternativo
$2.000 \text{ m}^2 < S < 5.000 \text{ m}^2$	Una entrada y una salida independientes	Uno por cada 2.000 m^2 o fracción superior a 1.000 m^2 . Al menos uno será independiente de las entradas y salidas de vehículos.	Vial de sentido único exclusivo o de doble sentido recto.
$S > 5.000 \text{ m}^2$	Accesos a dos calles con entrada y salida independiente	Uno por cada 2.000 m^2 o fracción superior a 1.000 m^2 . Al menos uno será independiente de las entradas y salidas de vehículos.	Vial de sentido único exclusivo o de doble sentido recto.

e) Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente, procurando emplazar los vados preservando los alcorques.

8. Condiciones de diseño:

a) Altura libre. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinticinco (225) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 40



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 41/132



Código Seguro De Verificación:	Sqpse/1pVQ+5FYKzJzBF8g==		
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	Estado	Firmado
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	17/11/2022 12:22:39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaYtos/code/Sqpse/1pVQ+5FYKzJzBF8g==		
			

- b) Escaleras. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de cien (100) centímetros para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados, y de ciento treinta (130) centímetros para los de mayor superficie.
- c) Ventilación. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada para evitar la acumulación de humos o gases en proporciones superiores a las admisibles por la normativa sectorial aplicable.
- d) Cubierta. La cubierta de garajes que se dispongan bajo espacios libres de edificación deberá estar dimensionada para la previsión de una capa de tierra para el ajardinamiento, de al menos ochenta (80) centímetros.
- e) Desagües. En los garajes se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento interior, o a la red general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Art. IV.8.6 Condiciones específicas para la categoría Garaje-aparcamiento Tipo II (Público) (OME)

1. Condiciones de emplazamiento:

- a) Los Garajes-aparcamientos Tipo II (Públicos), podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes ubicaciones:
- En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
 - En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
 - En edificios exclusivos.
 - Bajo rasante de los espacios libres públicos, cuando se desafecte del dominio público el subsuelo.
- b) La aprobación del emplazamiento de este tipo de garajes en el planeamiento quedará condicionada por:
- Necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique.
 - Influencia sobre el tráfico de la zona.
 - Impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante.
 - Incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio.
 - Capacidad de solventar las potenciales incidencias de seguridad y evacuación.
- c) Los garajes situados bajo rasante de suelo dotacional destinado a zona verde deberán posibilitar el ajardinamiento futuro de la misma. Para ello, la cara superior del forjado del techo del garaje se situará al menos ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno en cada punto.

2. Condiciones de la edificación:

- a) Las condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos tipo II se regirán por lo establecido para los garajes-aparcamientos tipo I, siéndole por tanto de aplicación los requisitos dimensionales, las condiciones de accesibilidad y las condiciones de diseño recogidas en el artículo anterior.
- b) Se habrán de disponer aseos públicos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

- c) La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas cuando, por razones justificadas basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la afección a zonas verdes o arbolado u otros similares, así lo aconsejen.

Art. IV.8.7 Condiciones específicas para la categoría Aparcamiento en Superficie (OMU)

1. Las plazas de aparcamiento según el tipo de vehículos a que se destinen, deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículo de 2 ruedas	2,50	1,50
Automóviles	4,50	2,30
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00
Plaza de minúsvaldo	4,50	3,50

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

3. Se reservará una plaza de aparcamiento para minúsvaldos por cada cuarenta (40) plazas de aparcamiento de automóviles o fracción.

4. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento en superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Art. IV.8.8 Condiciones específicas del uso de Servicios Infraestructurales (OMU)

1. Los elementos pertenecientes al uso Servicios Infraestructurales podrán ser:

- a) Lineales: Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de abastecimiento de agua, de saneamiento, de distribución de energía eléctrica, de telefonía, de gas, o cualesquiera otras de carácter lineal o puntual (antenas) que pudieran derivarse de la evolución del desarrollo tecnológico.
- b) No lineales: Incluye los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las edificaciones y centrales necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

2. Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, el PGOU califica áreas con estos usos o previendo la posibilidad o compatibilidad de su implantación, mediante los instrumentos de calificación del suelo (infraestructuras no lineales) o bien por su simple inclusión en los planos de infraestructuras (infraestructuras lineales).

3. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento y depuración de aguas.
- c) Energía eléctrica.
- d) Alumbrado público.
- e) Gas.
- f) Telecomunicaciones.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 41



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 42/132



Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pVQ+SfYKzJZBF8g==		Estado	Firmado	Fecha y hora	17/11/2022 12:22:39
Firmado Por	Blanca Escuin Leyva			Firmado		
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	43/132	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaYtos/code/Sqps5/1pVQ+SfYKzJZBF8g==					



- g) Residuos sólidos.
4. Condiciones de desarrollo:
- a) Tanto el planeamiento que desarrolla el PGOU como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberán ser elaborados con la máxima coordinación con las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.
- b) Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del PGOU llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de las instalaciones correspondientes.
- c) El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
5. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas como servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en los servicios infraestructurales.

Art. IV.8.9 Condiciones particulares para el servicio Abastecimiento de Agua (OMU)

1. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU, y a fin de salvaguardar su seguridad:
- a) No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso requerirá la conformidad previa de la Compañía Suministradora, Aljarafesa.
- b) No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las del abastecimiento de aguas.
- d) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Aljarafesa estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
2. Se estará a lo dispuesto en las presentes Normas y en las demás disposiciones de carácter sectorial vigente, en especial en materia de protección contra incendios, en relación a la instalación de hidrantes y acometidas para abastecimiento de bocas de incendio equipadas e instalaciones de rociadores automáticos.

Art. IV.8.10 Condiciones particulares para el servicio de Saneamiento y Depuración de Aguas (OMU)

Se estará a lo dispuesto en las presentes Normas, en las ordenanzas municipales, y en las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Art. IV.8.11 Condiciones particulares para el servicio de distribución de Energía Eléctrica (OMU)

1. Las condiciones establecidas en las presentes NNUU son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión fuera de las áreas señaladas en las presentes NNUU. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el PGOU, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. Salvo que, excepcionalmente y de manera motivada, se justificare su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas, pudiendo exigir el Ayuntamiento las obras necesarias para ello, cuyo coste sufragará el promotor.

6. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes, debiendo sufragarlas el promotor de la actuación.

7. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo o, en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos definidos en el presente PGOU, y todas las líneas de Alta Tensión de nueva implantación se realizarán en subterráneo en los suelos urbanos y urbanizables, respondiendo en todo caso su trazado a lo establecido en la planificación eléctrica vinculante.

8. De acuerdo con la legislación vigente, las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por la compañía suministradora, bien por los promotores de otros sectores próximos y beneficiados, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.

9. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de Servicios Infraestructurales. Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico del sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación será de tres mil (3.000) metros cuadrados.

10. Los terrenos calificados para la instalación de subestaciones eléctricas en suelo urbano consolidado se obtendrán por expropiación forzosa, siendo beneficiaria de la expropiación la compañía prestataria del servicio público.

11. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado.

12. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, no se podrán implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres, debiéndose utilizar como criterio óptimo la ubicación del centro de transformación en el interior de las parcelas edificadas, en espacios adecuados a tal fin.

13. En el suelo no urbanizable se evitará disponer todo tendido aéreo. En casos debidamente justificados, podrán discurrir en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

Art. IV.8.12 Condiciones particulares para el servicio de Alumbrado Público (OMU)

Se estará a lo dispuesto en las condiciones mínimas de urbanización contenidas en el Título VI de las presentes NNUU, en lo que se refiera al servicio de Alumbrado Público.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 42



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 43/132	

Art. IV.8.13 Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de Gas (OMU)

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Art. IV.8.14 Condiciones particulares para el servicio de redes de Telecomunicaciones (OMU)

1. En el suelo urbano, siempre que sea económicamente viable, se procurará que las nuevas instalaciones para los servicios de telecomunicaciones se ejecuten de forma subterránea. Asimismo, le será de aplicación, además de la normativa sectorial vigente, las presentes NNUU en relación con el paisaje urbano, y las Ordenanzas Municipales que, en su caso, puedan regularlo, que podrán establecer los criterios preferenciales de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicaciones, sin perjuicio de las características intrínsecas de la instalación, el servicio que prestan y las condiciones del entorno que la rodean, todo ello de acuerdo a la legislación sectorial vigente.
2. Para la posibilidad de ejecución de nuevas canalizaciones mediante infraestructuras compartidas, se estará a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, o texto legal que lo sustituya, desarrolle o complemente.

Art. IV.8.15 Condiciones particulares para el servicio de Resíduos Sólidos (OMU)

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos será objeto de tramitación y aprobación de unas Ordenanzas Municipales específicas para la materia.

CAPÍTULO 9. USO AGROPECUARIO

Art. IV.9.1 Definición y clases (OE)

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiendo como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca.
2. El uso agropecuario queda expresamente prohibido en todo el suelo urbano. Asimismo, queda expresamente excluida la estabulación de caballos y otros animales similares en dicha clase de suelo, no pudiendo considerarse a estos, en ningún caso, animales domésticos.
3. Los usos pormenorizados en el suelo No Urbanizable se regulan en el título X de las presentes NNUU.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 43

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pVQ+SfYKzJzBF8g==
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva
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/vf/irmaYtos/code/Sqps5/1pVQ+SfYKzJzBF8g==

Delegación Territorial en Sevilla 15 de octubre de 2025 APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL En las sesiones del acuerdo de la CDTU de Sevilla Fdo. El Secretario de la CDTU María L. Romero 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 44/132	

TÍTULO V – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OP)

Art. V.1.1 Aplicación

Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en suelo urbano y urbanizable, debiendo ajustarse también a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU.

Art. V.1.2 Clases de obras de edificación

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen las siguientes clases de obras de edificación:

a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a.1 Obras de conservación y mantenimiento. Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, estructura arquitectónica o su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canchales y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de la cubierta y el saneamiento de conducciones.

a.2 Obras de consolidación. Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

a.3 Obras de acondicionamiento. Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de este. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

a.3 Obras de restauración. Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte de este, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

b) Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

b.1 Reforma menor. Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b.2 Reforma parcial. Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su

sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

b.3 Reforma general. Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Obras de demolición: Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, por lo que se dividen en:

c.1 Demolición total. Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan funcionar independientemente.

c.2 Demolición parcial. Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

d) Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

d.1 Obras de reconstrucción. Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

d.2 Obras de sustitución. Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

d.3 Obras de ampliación. Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación la correspondiente ordenanza de zona.

d.4 Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Art. V.1.3 Condiciones de la edificación

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de la edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 44



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 45/132



- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación, aprovechamiento y forma.
- c) Condiciones de calidad e higiene.
- d) Condiciones de las dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de seguridad y accesibilidad.
- f) Condiciones de aparcamientos y garajes.
- g) Condiciones ambientales.
- h) Condiciones estéticas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA (OP)

Art. V.2.1 Definición

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Art. V.2.2 Aplicación

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de cada zona.

Art. V.2.3 Definiciones referentes a las condiciones de la parcela

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a) Manzana. Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b) Parcela. Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía pública a la que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía pública, tendrán consideración de frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de esta.
- d) Superficie de parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art. V.2.4 Relación entre edificación y parcela

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, así como la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada no será posible su segregación.

Art. V.2.5 Segregación y agregación de parcelas

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión menor que el doble de la mínima serán indivisibles.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas si estuvieran constituidas a la entrada en vigor del PGOU, y cumplen el resto de los requisitos para ser considerada como solar.

3. Toda segregación deberá cumplir los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación, así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

Art. V.2.6 Condiciones para la edificación de una parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
- b) Estar calificada con uso edificable.
- c) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas en cada caso.
- d) Tener la condición de solar.
- e) Que se hayan cumplido los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES SOBRE LA SITUACIÓN, APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LOS EDIFICIOS (OP)

Art. V.3.1 Definición

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Art. V.3.2 Aplicación

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obra (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Art. V.3.3 Posición de la edificación respecto a la parcela

En la regulación del PGOU se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 46/132



- a) **Alineación exterior:** Es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas obliguen o autoricen.
- b) **Alineación interior:** Es la línea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
- c) **Línea de edificación:** Es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) **Fondo edificable:** Es la línea marcada en los Planos de Ordenación Completa, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de parcela.
- e) **Fachada:** Es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.
- f) **Medianera** o fachada medianera: Es el plano de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.
- g) **Cerramiento:** Es el elemento de delimitación del espacio libre o de la edificación de la parcela con el espacio público y con los colindantes.

Art. V.3.4 Separación de linderos

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y trasero, y cuando por la forma irregular de la parcela sea difícil determinar cuál es el trasero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
4. Salvo que las condiciones particulares de zona o de protección de edificios catalogados dispongan lo contrario, los sótanos podrán adosarse a los linderos.

Art. V.3.5 Retranqueos

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación.
- c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Art. V.3.6 Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación

1. **Ocupación** o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de todos los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. **Superficie ocupable** es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. **Coeficiente de ocupación:** Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.
4. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las Ordenanzas particulares de cada zona, entendiéndose ocupación en los términos recogidos en el apartado primero del presente artículo.
5. El coeficiente de ocupación, donde así se determine, establece la ocupación máxima. Si de la conjunción del resto de parámetros de posición que se definan, resultase una ocupación menor, será este último el valor que sea de aplicación.
6. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Art. V.3.7 Ocupación bajo rasante

La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% de la parcela, salvo que las Ordenanzas particulares de cada zona, o las condiciones de protección de edificios catalogados establezcan un parámetro distinto.

Art. V.3.8 Superficie libre de parcela

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el asociado a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela.
3. En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

Art. V.3.9 Edificabilidad. Definiciones y cómputo.

1. **Superficie edificada por planta:** Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. **Superficie edificada total:** Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. **Superficie útil:** Es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Se excluirá en el cómputo total, la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 46



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 47/132



4. **Superficie edificable:** Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela, bien a través del coeficiente de edificabilidad.

5. **Coeficiente de edificabilidad:** Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2) por metro cuadrado de la superficie parcela (m^2). La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción del resto de parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultara una superficie edificable total menor, será este último el valor aplicable.

6. Salvo que las normas de zona establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes:

- No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y cubiertos en las condiciones establecidas en el presente Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, la superficie destinada bajo cubierta a depósitos y otras instalaciones generales, y los elementos ornamentales en cubierta.
- Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contenedores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares, con las excepciones recogidas en el artículo V.3.17 de las presentes Normas.
- La superficie edificada de espacios exteriores privativos cubiertos, volados o no, tales como terrazas, lavaderos, etc., computará en los términos recogidos en el artículo V.3.16 de las presentes Normas.

Art. V.3.10 Altura de la edificación

1. Sólido capaz es el volumen definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

2. La altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

3. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

4. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la rasante, cota inferior de origen y referencia, hasta cualquiera de los elementos, y en función de ello será:

- Altura de cornisa: Es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- Altura total: Es la medida hasta la cumbre del edificio.

5. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especifique a cuál se refiere, se entenderá que es la altura de cornisa.

6. La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

Art. V.3.11 Criterios para el establecimiento de la altura máxima

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: La determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura será diferente para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía:

a.1 Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

a.2 Si, por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos el mismo criterio, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.
En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

b.1 Si la altura reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado a) anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrollados longitudinalmente como si fueran una sola.

b.2 Si las alturas reguladoras fueran diferentes para cada vía, se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida, y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros, una dimensión máxima de diez (10) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada.

c) Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

En este caso, la altura reguladora se aplicará de manera independiente a cada uno de los viales, pudiéndose mantener dichas alturas hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías, siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable respecto a ninguna de las vías.

d) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

2. Edificios exentos: En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- La cota de referencia será la de la planta baja, admitiéndose una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de escalonarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura reguladora máxima en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio, y respecto a las diferentes cotas de referencia en planta baja que resulten.
- La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 47



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

FIRMADO POR

NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON

26/01/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 48/132



citadas, y la edificabilidad total resultante no podrá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

Art. V.3.12 Altura mínima y máxima

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura mínima, e incluso obligar a edificar hasta la altura máxima, en los casos en que entienda que, de lo contrario, se deterioraría la imagen urbana.

Art. V.3.13 Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima, y salvo disposición distinta en las condiciones particulares de zona, sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el establecido para los aleros en el presente título.
- b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas, tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros. Los elementos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros.
- c) Los remates de las cajas de escalera y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares permitidas, tales como depósitos, paneles de energía solar, y otras instalaciones no podrán superar los trescientos (300) centímetros sobre dicha altura. Para el caso de caseta de ascensores, la altura podrá alcanzar los cuatrocientos (400) centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, se regularán con las alturas que determine la normativa sectorial vigente para su correcto funcionamiento.
- d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Art. V.3.14 Altura de piso y altura libre

- 1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

Art. V.3.15 Regulación de las plantas de una edificación

- 1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
 - 2. La regulación del PGOU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - a) Planta sótano: Es la planta situada por debajo de la planta baja. Sin perjuicio de lo anterior, planta de sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a un máximo de ciento veinticinco (125) centímetros sobre la rasante de la calle a la que dé frente, o del terreno natural en el caso de edificios exentos.
- La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, sin perjuicio de lo dispuesto en estas normas para el uso garaje.
- El número total de sótanos será el necesario para el cumplimiento de la dotación de aparcamientos en función del uso. Podrá autorizarse un número mayor de plantas de sótano, previa acreditación de su

necesidad y conveniencia por razones de tráfico, movilidad o necesidades de aparcamientos de residentes en la zona donde se inserte.

- b) Planta baja: En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona. En el resto de edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la cota natural del terreno.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de los que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

- En la edificación alineada a vial, un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado superior a la planta baja distará un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros desde la cota natural del terreno.
- c) Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

La construcción de entreplantas únicamente podrá autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta (40) por ciento de la superficie útil del local a que esté adscrita, de destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso, por encima y por debajo de la entreplanta, será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independientemente del uso a que se destine la entreplanta.

- d) Planta piso: Es cualquiera de las situadas por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima de las plantas piso vendrá determinada por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos, así como en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo y, en su defecto, será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.
- e) Ático: Es la última planta de un edificio, con uso similar al resto del mismo, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio. Sólo se permitirán los áticos cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona, y en esos casos su altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.
- f) Bajo cubierta: Es la situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Solo se permitirán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona y, si son habitables, deberán tener al menos el cincuenta (50) por ciento de su superficie con una altura libre igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Computará, a los efectos de edificabilidad, todo espacio habitable con altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

Art. V.3.16 Regulación de los cuerpos salientes y huecos de fachada

1. Son cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada del edificio, de la alineación de la edificación o de la alineación del espacio libre interior de la manzana, tales como balcones, miradores, terrazas y otros cuerpos volados cerrados, que responderán a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por balcón el vano que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, no superior a treinta y cinco (35)



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 49/132	

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pVQ+5FYKzJzBF8g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Blanca Escuin Leyva			Firmado	17/11/2022 12:22:39
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	50/132
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaYtos/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJzBF8g==				



- centímetros y cuya longitud no supere en dicha cantidad al ancho del hueco por ambos lados. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- b) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones.
- c) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a ciento ochenta (180) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirven y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta y cinco (35) centímetros el ancho del vano por ambos lados.
- d) Cuerpos volados cerrados son los salientes del plano de fachada, no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, sólo podrán sobresalir balcones y miradores con las dimensiones máximas fijadas en el apartado anterior, o las señaladas en la normativa particular de zona, si fueran más restrictivas.

4. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie edificada, con los siguientes criterios:

- a) Cuerpos volados cerrados y miradores: Cien por ciento (100%).
- b) Terrazas cubiertas y espacios bajo terrazas y cuerpos volados cerrados:
- Abiertas en dos o más de sus lados: Cincuenta por ciento (50%).
 - Abiertas en uno solo de sus lados: Cien por ciento (100%).
- c) Terrazas sin cubrir y balcones: No computan.

5. Salvo condiciones diferentes en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud del conjunto de la fachada.
- b) Los cuerpos salientes, así como cualquier hueco de fachada, quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo sesenta (60) centímetros.
- c) La altura libre mínima sobre la rasante en cualquier punto de la fachada será de trescientos (300) centímetros

Art. V.3.17 Regulación de las construcciones auxiliares

1. Se entiende por construcciones auxiliares, las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuario, cuerdas, lavaderos, despensas, invernaderos, quioscos, garitas de control y otros similares. El suelo edificado de las construcciones auxiliares, cuando estén cerradas por completo, computará a los efectos de ocupación, edificabilidad y distancia a linderos, salvo que sirvan a una única vivienda unifamiliar y cumplan los siguientes requisitos:

- a) La superficie construida no supere los quince (15) metros cuadrados.
- b) La altura máxima sea de una (1) planta y tres con cincuenta (3,50) metros hasta la coronación de la construcción. Por encima de esta altura no se permitirán elementos auxiliares de ningún tipo.
- c) El uso sea compatible y auxiliar al residencial, tales como porches, cocheras, trasteros, vestuarios, despensas, invernaderos, cuartos de instalaciones u otros análogos a los anteriores que complementen la vivienda existente.
- d) Los acabados exteriores sean de similares calidades a las de la edificación principal, debiéndose tratar las partes vistas de la medianera, en su caso, como otra fachada más.

2. En todo caso, la construcción auxiliar habrá de retranquearse del lindero frontal la misma distancia que la edificación principal.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS (OME)

Art. V.4.1 Definición y aplicación

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, la salubridad y confort en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene se aplicarán a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reforma que correspondan a reestructuraciones de espacios existentes. Serán también de aplicación, en el resto de obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

Art. V.4.2 Calidad de las construcciones

Las construcciones resolverán en sus soluciones de proyecto y en su ejecución, la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Art. V.4.3 Aislamiento Térmico

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

2. El Ayuntamiento, mediante ordenanza especial, podrá establecer condiciones adicionales de eficiencia energética de los edificios en el municipio.

Art. V.4.4 Aislamiento acústico

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la normativa sectorial vigente.

2. El Ayuntamiento podrá, mediante ordenanza especial de Ruidos, regular las condiciones acústicas de los edificios y actividades del municipio.

Art. V.4.5 Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 50/132



2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a. Dar sobre una vía o espacio libre público.
- b. Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Art. V.4.6 Piezas habitables en plantas sótano

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo las expresamente autorizadas en determinadas normas de uso de equipamientos públicos.

Art. V.4.7 Condiciones de iluminación y ventilación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.
3. La cocina, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables sin la superficie practicable de apartados anteriores, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, deberá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por medios mecánicos.
5. Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Art. V.4.8 Patios

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a.1 Patio de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, en los términos recogidos en el presente capítulo.
 - a.2 Patio de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - a.3 Patio vividero, que es aquel que reúne las dimensiones y accesos definidos en estas normas para poder albergar viviendas interiores.

- b) Patio abierto: Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Con carácter general, y salvo disposición contraria de las normas particulares de zona, se prohíben los patios abiertos.
- c) Patio inglés: Es el patio cuyo nivel inferior se encuentra por debajo de la rasante de la acera o, en su caso, del terreno natural.
- d) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

3. Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición para la licencia. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica, y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser nunca superior a un (1) metro.

4. Cualquier tipo de patio será accesible, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

5. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que abran huecos de luces o de ventilación al mismo.

6. Los patios vivideros contarán con un acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y limpieza de los mismos.

7. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana que alberguen usos comunitarios deberán tener acceso desde las zonas comunes del edificio.

Art. V.4.9 Anchura y altura de patios

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda la altura, salvo que las incremente.
3. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.
4. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que, individualmente o en su conjunto, delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Art. V.4.10 Dimensión de los patios de parcela

1. Las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares, y en bifamiliares donde estén permitidas, la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.
3. En viviendas plurifamiliares, sus parámetros serán los siguientes:
 - a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos, según la clasificación de patios de parcela contenida en el presente capítulo.
 - b) El siguiente cuadro determina las dimensiones mínimas:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 51/132



DIMENSIÓN DE LOS PATIOS EN VIVIENDAS PLURIFAMILIARES	
Tipo de patio	Dimensión mínima absoluta (m.)
Patios vivideros	12,00
Patios de luces	3,00
Patios de ventilación	2,00

5. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre parámetros opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

6. Los patios adosados a los linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, en los términos y requisitos establecidos en el presente capítulo.

Art. V.4.11 Dimensión de los patios abiertos

Donde los patios abiertos estuvieran explícitamente permitidos, la embocadura de los patios deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3), y como mínimo seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Art. V.4.12 Dimensión de los patios ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros, y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Art. V.4.13 Construcciones en los patios

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones en los patios de manzana.

3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de doscientos veinticinco (225) centímetros.

Art. V.4.14 Cubierta de patios

Salvo prohibición expresa en la normativa particular de zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:

- a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio. Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio, desprovisto de cualquier tipo de cierre, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie del patio cubierto. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

- b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta cumplirán con las determinaciones vigentes en materia de protección contra incendios.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS (OM)

Art. V.5.1 Definición

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. V.5.2 Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su previsión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue mediante ordenanzas especiales.

Art. V.5.3 Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, debiendo diseñarse su red interior de distribución acorde al uso previsto.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a diez (10) mcda. El grupo se instalará en un local con sumidero.
- b) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.
- c) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.
- d) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Art. V.5.4 Dotación del servicio de saneamiento

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 51



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 52/132



2. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración, o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminables en el proceso de depuración.

3. Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas por la compañía suministradora Aljarafesa, la ordenanza especial municipal, en su caso, y la reglamentación supramunicipal aplicable.

4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de tratamiento previo de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidas por la normativa aplicable.

5. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

6. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela, si por el tratamiento superficial del espacio libre es viable.

7. Cuando se recojan aguas de una cubierta a vía pública, éstas habrán de canalizarse hasta la red interior de la vivienda. Se podrán verter directamente a la vía pública sólo si se canalizan hasta al menos quince (15) centímetros del suelo.

Art. V.5.5 Dotación de energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con la reglamentación vigente para instalaciones de baja tensión.

Art. V.5.6 Evacuación de humos y gases

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tuviera carácter provisional. La evacuación de humos y gases producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cubierta más alta situada a distancia igual o inferior a ocho (8) metros. Las condiciones estéticas o de protección del paisaje urbano cuando estas instalaciones sean visibles desde la calle, podrán justificar que el Ayuntamiento establezca la ubicación más adecuada, garantizando en todo caso la corrección de cualquier molestia a colindantes.

4. En aquellos locales de hostelería, freidurías, churrerías, asadores de pollos y similares en los que no sea posible la conducción mediante chimeneas por no tener acceso inmediato en horizontal o vertical a patio interior o fachada trasera, será preceptiva la instalación de aparatos purificadores homologados en las salidas de humos, y la parte baja de la rejilla de salida estará situada a una altura igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera y a una distancia mínima de ciento cincuenta (150) centímetros de cualquier ventana o hueco de vivienda.

5. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se acredite que causa molestias o perjuicios a ocupantes de inmuebles próximos.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art. V.5.7 Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire

1. Todo edificio de locales comerciales de nueva construcción deberá contar, al menos, con una preinstalación de climatización, la cual vendrá debidamente reflejada y justificada en el correspondiente Proyecto de Ejecución del edificio de acuerdo con la normativa vigente de aplicación.

2. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.

4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

5. La salida de aire de los sistemas de ventilación o refrigeración se efectuará, en general, por lugar distinto al de fachada o vía pública; en el caso de que esto no fuese técnicamente posible, se podrá autorizar dicha salida a fachada o vía pública siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La parte baja de la rejilla de salida estará situada a una altura mínima de dos con cincuenta (2.50) metros sobre la rasante del acerado y la salida de aire deberá estar dirigida hacia arriba.
- b) La distancia mínima a cualquier hueco de una vivienda será de un (1.00) metro.

6. La instalación de unidades exteriores de climatización, en aquellos casos en los que no sea técnicamente posible otra solución, se permitirá en fachadas a patio o vía pública siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La altura mínima sobre la rasante del acerado medida desde la parte inferior de la unidad será de dos con cincuenta (2.50) metros.
- b) La distancia mínima entre la unidad y el plano de fachada situado frente a ella será de cinco (5) metros.
- c) La distancia mínima entre la unidad y cualquier hueco o ventana de vivienda, situado en el mismo plano de fachada o contiguo a este, será de dos (2) metros medidos en cualquier dirección.
- d) La unidad de climatización exterior deberá quedar enrasada con el plano de fachada, y el condensador estará ubicado en el interior de la vivienda.

Art. V.5.8 Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En todas las edificaciones en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuarios, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

Art. V.5.9 Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 52



Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pVQ+5FYKZJZBF8g==
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva
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.
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaYtos/code/Sqps5/1pVQ+5FYKZJZBF8g==
Estado	Firmado
Página	17/11/2022 12:22:39
Fecha y hora	53/132



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 53/132



Art. V.5.10 Aparatos elevadores

1. Todo edificio en el que existan viviendas u otros usos que no sean de ocupación nula por encima de la segunda planta dispondrá de ascensor accesible en los términos establecidos en la legislación vigente en materia de accesibilidad y diseño de la edificación. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
2. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a uno con veinte (1.20) metros respecto a la rasante de la entrada del edificio.
3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
4. Se cumplirá la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, así como las de protección contra incendios.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS (OME)

Art. V.6.1 Definición

Las condiciones de seguridad y accesibilidad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos, así como para garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen.

Art. V.6.2 Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad y accesibilidad de los edificios se aplicarán a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que su previsión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. Habrán de cumplirse, además, las disposiciones vigentes sobre la materia a nivel supramunicipal.

Art. V.6.3 Protección contra incendios

1. Los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, deberán cumplir las condiciones para la prevención y protección contra incendios contenidas en la legislación y reglamentación vigente.
2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, generando riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación vigente en materia de protección contra incendios, en la máxima medida que permitan su tipología y funcionamiento.

Art. V.6.4 Protección en antepechos y barandillas

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla de noventa (90) centímetros de altura cuando la diferencia de cota que protejan no exceda de seis (6) metros y de ciento diez (110) centímetros en el resto de casos. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de diez (10) centímetros, ni ranuras a ras de suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a diez (10) centímetros.

3. En todo caso, habrá de cumplirse cuanta legislación y reglamentación rija sobre la materia de carácter supramunicipal, así como aquella que le sea de aplicación en el ámbito de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Art. V.6.5 Acceso a las edificaciones

1. A las edificaciones habrá de accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en la décima (1/10) parte de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros.

2. Cuando así se determine en las normas de uso, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

Art. V.6.6 Señalización de edificios

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera opuesta. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma normalizada de exhibir el número del edificio.

2. En cuanto a señalización de emergencia y protección contra incendios, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, así como al contenido de las presentes Normas.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ESTÉTICA (OME)

Art. V.7.1 Definición

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Art. V.7.2 Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad se aplicarán a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y, en su caso, en la normativa particular de zona.

Art. V.7.3 Armonización de las construcciones en su entorno

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos de conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Art. V.7.4 Fachadas y medianeras vistas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 54/132	

objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

4. Los depósitos de agua, instalaciones y espacios destinados a tendido de ropa, se situarán fuera de las vistas de los viales y espacios públicos.

Art. V.7.5 Tratamiento de las plantas bajas

1. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

Art. V.7.6 Materiales de fachada y cubiertas

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición estéticos de cada zona.

2. Todas las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar vistos, deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto solamente aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas serán preferentemente de colores claros, ocre, tierras, blancos y, en general, los que tradicionalmente se han demostrado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.

3. Expresamente, no se permiten los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, acabados de paramentos con azulejos vitrificados, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo ladrillos de fábrica para su uso a cara vista), las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.

4. Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con la pendiente máxima regulada en cada caso en las presentes Normas. No se permiten las faldas de cubierta quebradas tipo mansardas o similares, ajenas al clima y cultura del lugar. En cuanto a materiales de acabado, no se admitirá el fibrocemento, el plástico o la chapa galvanizada sin pintar.

5. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública, y las antenas parabólicas, en ningún caso, se adosarán a paramentos de fachadas que den a red viaria o espacios libres.

Art. V.7.7 Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y una relación adecuada con los colindantes.

2. Siempre que las condiciones de forma o las normas de zona lo permitan, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada.

Art. V.7.8 Soportales

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho interior libre será inferior a las tres cuartas partes (3/4) de la altura de los mismos con un mínimo de tres metros.
- c) Su altura será, como mínimo, la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Art. V.7.9 Cerramientos

1. Tanto los solares sin edificar como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. En las zonas de ciudad jardín los cerramientos de solares sin edificar deberán atenerse al permitido como definitivo en cada zona.

2. En aquellos Planes Parciales o zonas, cuya tipología edificatoria sea la edificación aislada o retranqueada, en los que no se defina el cerramiento de parcela edificada a vías o espacios públicos, éste podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Art. V.7.10 Instalaciones en la fachada y cubiertas

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de esta.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera.

4. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección, salvo incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 54



Código Seguro De Verificación:		Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	Estado
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
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/imaYtos/code/Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==	Página
		Fecha y hora
		17/11/2022 12:22:39
		55/132



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 55/132



Art. V.7.11 Cuerpos salientes

1. Son cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada de la edificación, en los términos y condiciones del artículo V.3.16 de estas NNUU.
2. Salvo que las condiciones particulares de la zona dispongan otra cosa, se permiten los cuerpos salientes en planta alta hacia el viario y/o espacio público, siempre que no vuelen más de cincuenta (50) centímetros respecto de la alineación oficial ni veinte (20) centímetros menos que la anchura de la acera en ese punto, y sin que puedan exceder de la mitad de la longitud de la fachada.

Art. V.7.12 Elementos salientes

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación exterior o de la alineación interior de la edificación. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.
2. Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes reglas:
- Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
 - En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá los cincuenta (50) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona.

Art. V.7.13 Elementos salientes no permanentes

Los elementos salientes no permanentes, tales como toldos, persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Art. V.7.14 Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura inferior a ciento treinta y cinco (135) centímetros no se permite saliente alguno.

Art. V.7.15 Toldos y marquesinas

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su vuelo sobre la alineación oficial distará al menos cincuenta (50) centímetros del bordillo de la acera, y no sobrepasará los tres (3) metros. En todo caso se respetará el arbolado existente.
2. Todos los elementos, una vez plegados, no podrán sobresalir del plano de fachada más de quince (15) centímetros si están situados en planta baja ni más de treinta (30) centímetros si su altura sobre la rasante del acerado es superior a los tres (3) metros.

Art. V.7.16 Publicidad estática

1. Se permitirán las siguientes modalidades de publicidad estática con las condiciones que a continuación se detallan, salvo disposición contraria de las condiciones particulares de zona y siempre previa la preceptiva licencia:
- a. Vallas publicitarias.
 - b. Tótem.

- c. Muestras.
- d. Banderolas.

2. Se prohíbe expresamente la fijación directa de carteles sobre los edificios, así como la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos sobre edificios, en jardines o en parques públicos, salvo que cumplan las condiciones determinadas para las banderolas. Tampoco se permitirán en vallas, calles, plazas y tejados de edificios cuando afecten a perspectivas visuales de edificios protegidos.

3. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico, de paradas de transporte público y otros análogos en la vía pública, salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública, o en las marquesinas o esperas de paradas de autobús, kioscos de prensa y cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

4. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales acotados al tiempo de duración del acontecimiento.

5. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

6. **Vallas publicitarias:** Se consideran vallas publicitarias a aquellas construidas con elementos consistentes y duraderos, que tiene como fin la exhibición de mensajes de contenido fijo o variable. La estructura de sustentación y los marcos de los elementos publicitarios deben estar diseñados y construidos tanto en sus elementos como en su conjunto, de manera que queden garantizadas la seguridad pública, una adecuada resistencia a los elementos naturales y una digna y adecuada presentación estética, para lo cual deberá aportarse documentación técnica acreditativa de estos aspectos suscrita por técnico competente. Estos elementos sólo podrán instalarse en los siguientes lugares:

- a. En el cerramiento de solares. Los propietarios de solares habrán de mantenerlos cerrados conforme a lo previsto en estas NNUU, pudiendo concederse licencia para instalación de vallas publicitarias en los cerramientos con las siguientes condiciones:
 - Habrán de ubicarse en la alineación exterior de la parcela y formando parte del cerramiento provisional de la misma.
 - No podrán superar la altura de trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b. En cajones de obras y andamios. Con carácter provisional y únicamente durante el periodo de ejecución de las obras, podrán autorizarse vallas publicitarias en las siguientes situaciones:
 - Sobre cajones de obras y adosadas a andamios en obras de nueva planta.
 - En obras de reforma parcial o general podrá autorizarse la instalación de vallas publicitarias en cajones de obra y andamios, siempre que la obra incluya el tratamiento de la fachada, limitándose la instalación únicamente al periodo de actuación sobre la misma.
7. **Tótem:** Se denomina tótem al marcador de actividad de carácter exento y desarrollo vertical. El tótem podrá autorizarse bajo las siguientes condiciones:
- a. La solicitud de licencia de obras irá acompañada de proyecto redactado por técnico competente.
 - b. Estará ubicado en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad que anuncie.
 - c. No sobrepasará la altura de las edificaciones colindantes.
 - d. Se separará de los linderos de parcela la mitad de su altura.

8. **Muestras:** Se denomina muestra a los anuncios paralelos al plano de fachada, alusivos al nombre comercial y/o anagrama del establecimiento allí ubicado. Se permitirán con las siguientes condiciones:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 56/132



- a. Los anuncios deberán diseñarse respetando los valores del entorno urbano en que se ubiquen.
b. Habrán de cumplir las condiciones que para salientes y vuelos se determinan para cada zona de ordenanza, o las condiciones generales de edificación en ausencia de aquellas.

9. **Banderolas:** Se denomina banderola a los anuncios perpendiculares al plano de fachada, alusivos al nombre comercial y/o anagrama del establecimiento allí ubicado. Se permitirán con las siguientes condiciones:

- a. No podrán superar la altura del edificio.
b. Tendrán un vuelo saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros sobre el plano de fachada, y siempre por encima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera.
c. Habrán de separarse una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la vertical del bordillo de la acera.

10. La publicidad vinculada a las carreteras que discurren por el término municipal, estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigente sobre la materia, tanto a nivel estatal como autonómico.

Art. V.7.17 Protección de arboleada

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía público deberá ser repuesta de forma inmediata por los causantes de su pérdida.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación. Durante el transcurso de las obras, el promotor dotará 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.

5. 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 pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Art. V.7.18 Consideración del entorno

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.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 57/132



TÍTULO VI – CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OE)

Art. VI.1.1 Objeto y aplicación

- Las disposiciones de este Título tienen por objeto regular las condiciones generales de las obras de urbanización que se realicen en el municipio, en ejecución directa de las determinaciones del PGOU o de sus instrumentos ordenación urbanística detallada.
- En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización en el municipio. Dichos instrumentos, en ningún caso, podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario fijados en este Título.

CAPÍTULO 2. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES (OMU)

Art. VI.2.1 Características de las sendas públicas para peatones

- Los proyectos de Urbanización y reurbanización deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deben diseñarse libre de obstáculos para los peatones.
 - El ancho mínimo libre de obstáculos para la circulación de peatones en aceras será de ciento ochenta (180) centímetros, permitiéndose elementos puntuales de mobiliario urbano, situados en la zona más cercana a la calzada, que permita una anchura libre restante igual o superior a ciento veinte (120) centímetros.
 - Como norma general se deberá disponer en la zona más cercana a la calzada el mobiliario urbano, los árboles, el alumbrado público, los vados y cualquier otro obstáculo.
 - La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales, tales como kioscos, terrazas de bares, etc., tanto habituales como provisionales, habrán de permitir el tránsito peatonal, ubicarse en la zona más cercana a la calzada y dejar libre al menos una franja continua de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros.
- En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del apartado anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer en las aceras de una anchura libre de obstáculos de ciento veinte (120) centímetros. En las zonas del casco histórico tradicional en que, por imposibilidad física, no se pueda cumplir el ancho mínimo anterior, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera esto fuera posible en reurbanización de calles estrechas, se recurrirá como diseño preferente a los viarios de circulación compartida.
- Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos, se dispondrán rampas, como elementos incorporados a los itinerarios peatonales y espacios libres. Las pendientes máximas de las mismas, así como las restantes condiciones de diseño cumplirán la reglamentación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas.
- En las aceras, y siempre que se cumplan las condiciones anteriores, se podrán disponer alineaciones de árboles, cuyos alcorques llevarán rejillas de protección. En todo caso se dispondrán estas alineaciones en aceras de anchura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. VI.2.2 Condiciones de diseño del viario

- Las características, trazado y dimensiones del viario interurbano, serán establecidas por los organismos competentes de las administraciones autonómica y del Estado.
- Para el diseño y dimensionado de las vías urbanas se seguirán los siguientes criterios dimensionales, también contenidos en los planos OC-02 y OC-03 de Alineaciones, Rasantes y Alturas del PGOU:

- Viario Tipo A: Corresponde al viario vinculante tipo boulevard que discurre como continuación del existente en la zona residencial situada al Este del núcleo urbano. Su latitud total será de treinta y dos (32) metros y su diseño responderá a las siguientes dimensiones parciales:

Acera:	2,00 m.
Aparcamiento:	2,50 m.
Calzada:	6,00 m.
Mediana:	11,00 m.
Calzada:	6,00 m.
Aparcamiento:	2,50 m.
Acera:	2,00 m.

- Viario Tipo C: Corresponde a un tipo de viario estructurante de las zonas de crecimiento del núcleo urbano. Será de utilización preferente en los viarios principales de los planeamientos de desarrollo de sectores del presente PGOU. Su latitud total será de dieciséis (16) metros y su diseño responderá a las siguientes dimensiones parciales:

Acera:	2,00 m.
Aparcamiento:	2,50 m.
Calzada:	7,00 m. (doble sentido)
Aparcamiento:	2,50 m.
Acera:	2,00 m.

- Viario Tipo D: Corresponde a un tipo de viario vinculante, de carácter secundario en las zonas de crecimiento del núcleo urbano. Será de utilización preferente en los viarios secundarios de los planeamientos de desarrollo de sectores del presente PGOU. Su latitud total será de trece metros y medio (13,50), dispondrá de aparcamientos sólo en uno de sus lados y su diseño responderá a las siguientes dimensiones parciales:

Acera:	2,00 m.
Aparcamiento:	2,50 m.
Calzada:	7,00 m. (doble sentido)
Acera:	2,00 m.

- Viario Tipo I: Corresponde al viario vinculante tipo boulevard de circunvalación en la zona Norte del núcleo urbano. Su latitud total será de veinticinco (25) metros y su diseño responderá a las siguientes dimensiones parciales:

Acera:	2,00 m.
Aparcamiento:	2,50 m.
Calzada:	6,00 m.
Mediana:	4,00 m.
Calzada:	6,00 m.
Acera:	2,25 m.
Carril-bici:	2,25 m.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 58/132



El resto de secciones de viario recogidas en los planos de ordenación completa responden a ajustes tipológicos puntuales de los viarios principales descritos. Todas las dimensiones establecidas tendrán la consideración de mínimas de carácter vinculante.

Art. VI.2.3 Viarios de circulación compartida

- En los viarios de circulación compartida deberán diferenciarse visualmente las zonas de calzada y acera, aunque no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.
- Las entradas y salidas de los viarios de circulación compartida deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.
- Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación de vehículos, de modo que éstos circulen a la velocidad de los peatones.

- Si se dispusieran espacios especialmente diseñados como áreas de juego de niños, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Art. VI.2.4 Vías para bicicletas

- El diseño de las vías para bicicletas atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, y a criterios comúnmente aceptados en este tipo de obras. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.

- Los proyectos de urbanización que ejecuten los sectores urbanizables contemplarán las paradas de transporte público, viales y aparcamientos para bicicletas recogidos en el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla (PTMAS), el Plan Andaluz de la Bicicleta (PAB) y el Estudio de Movilidad y Tráfico (EMT) que acompaña al Plan General. Los elementos previstos en suelo urbano se ejecutarán mediante Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o figura pertinente a juicio de los servicios técnicos municipales.

Art. VI.2.5 Urbanización del viario

- Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:
 - Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales de las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con el pavimento más adecuado para cada función y situación en el núcleo urbano, según los criterios municipales al respecto.
 - Acerado: El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas homologadas por el Ayuntamiento, de textura y material no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón o pétreos. El acerado en contacto con el sistema de espacios libres habrá de coordinarse con éstos en cuanto a diseño y materiales, para obtener la adecuada transición entre ambos.
 - Viarios de circulación compartida: Se pavimentará preferentemente con calzada adoquinada al mismo nivel que el acerado, o soluciones diferenciadoras en cuanto a textura o material.
 - Salvo en los casos en que se establece la solución de acerado y calzada al mismo nivel, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
 - Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen queden mínimamente afectados por pendientes, para lo que cumplirán, en el sentido peatonal de la marcha, que la pendiente longitudinal máxima no supere el doce (12) por

ciento en tramos inferiores a tres (3) metros o el ocho (8) por ciento en tramos iguales o superiores a tres (3) metros, y que la pendiente transversal no supere el dos (2) por ciento.

- Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales y pasos de peatones, además de cumplir los requisitos del apartado anterior, se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendientes longitudinal y transversal máximas del ocho (8) y dos (dos) por ciento respectivamente. Su anchura será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros, y el desnivel sin plano inclinado no podrá superar los dos (2) centímetros.
- Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de estos espacios será con acabado pavimentado, alternando con zonas terrazas y ajardinadas. Se introducirán sistemas de drenaje sostenible a fin de mitigar el riesgo de inundación.
- Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.
- Cuando en las aceras se disponga arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones, en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante para garantizar el itinerario peatonal de ancho efectivo ciento veinte (120) centímetros. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

- Los criterios para la disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario serán los siguientes:

- Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo en las calles de tráfico compartido que se podrán situar adosadas a fachadas próximas.
- En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.
- Los hitos y bolardos que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario para impedir el paso de vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

- La urbanización del viario e itinerarios peatonales, en lo no previsto en este artículo, se ajustará a las determinaciones que le sean de aplicación por la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Art. VI.2.6 Urbanización de los espacios libres

- La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente, y fomentando la utilización de superficies permeables frente a soluciones impermeables. Se introducirán sistemas de drenaje sostenible a fin de mitigar el riesgo de inundación.

- Se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el artículo anterior, para la eliminación de las barreras urbanísticas.

- El apartado destinado al diseño de la jardinería en los Proyectos de Urbanización o de Obras de Urbanización, justificará expresamente el sistema de riego elegido, sobre la base de la optimización del consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, considerando la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistemas habituales en el municipio.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 58



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 59/132



4. En el diseño y concepción de los jardines se recomienda la aplicación sistematizada de los principios básicos de la xerojardinería, adaptados a las condiciones particulares del ámbito de actuación, en cuanto a clima, tipo de suelo y especies de vegetación más adecuadas, y en coherencia con las recomendaciones ambientales derivadas del resultado del análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen como apoyo a la redacción del proyecto.

5. Los criterios de diseño de este artículo serán aplicables a todos los espacios no ocupados por la edificación de los equipamientos previstos por el PGOU.

6. Las áreas específicas destinadas a juego y recreo de niños, cumplirán la legislación vigente en materia de medidas de seguridad en parques infantiles.

7. De manera orientativa, se recomiendan las siguientes medidas para favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo para las zonas ajardinadas, mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin:

- En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20% como mínimo de superficie permeable.
- Para bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable
- Para plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de superficie permeable.

CAPÍTULO 3. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS (OMU)

Art. VI.3.1 El dimensionado y trazado de redes

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Art. VI.3.2 Red de abastecimiento

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa suministradora ALJARAFESA estime de aplicación en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. Los cálculos para dotaciones de agua se realizarán utilizando los siguientes datos de consumo:
- Residencial: 350 litros/habitante/día
 - Terciario: 1,5 litros/m²t
 - Industrial: Se justificarán en función de las implantaciones industriales dominantes.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas, se dispondrán red y elementos auxiliares que incluso, si fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización, los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan.
3. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.
4. En la red de abastecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos se dispondrán hidrantes contra incendios, en disposición de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo sea inferior a cien (100) metros.
5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Art. VI.3.3 Red de saneamiento

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa suministradora ALJARAFESA estime de aplicación en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.
2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público.
3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán en ambas márgenes del viario.
4. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de trescientos (300) milímetros. Los materiales a utilizar serán el hormigón vibro prensado en secciones hasta el ovoide de ciento ochenta (180) centímetros, y el hormigón armado para secciones iguales o superiores a doscientos (200) centímetros de diámetro. Se utilizará obligatoriamente el material de gres en las actuaciones dentro del núcleo histórico. En todo caso, se habrán de cumplir las condiciones constructivas establecidas por la compañía suministradora.
5. Las acometidas domiciliarias serán de material de gres y tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros y pendiente superior al cinco (5) por mil.
6. Se protegerán las tuberías, caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad, se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.
8. Queda expresamente prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
9. El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el Plan se debe ejecutar a través de redes separativas para recogida de aguas pluviales y residuales.

Art. VI.3.4 Red de distribución eléctrica

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura de energía eléctrica necesaria para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización, de acuerdo con las previsiones de la legislación vigente en la materia.
2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
3. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas.
4. Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables serán subterráneas.
5. Será obligatorio que los proyectos de urbanización de los nuevos sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de media y baja tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta, salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 60/132	

6. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, se utilizarán columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.

Art. VI.3.5 Red de alumbrado público

1. Los proyectos de urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes, con los siguientes parámetros de iluminación media:

- Viales: 25 lux.
- Espacios libres y zonas verdes 15 lux.

2. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Las luminarias tendrán un índice de protección mínima IP-65, siendo obligatorio IP-66 en los viales principales.

4. Con carácter preferente se emplearán lámparas tipo LED por su mejor rendimiento y durabilidad.

5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación lumínica.

Art. VI.3.6 Redes de Telecomunicaciones

1. La regulación y gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la legislación vigente de ordenación de las Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de forma que la implantación de sistemas y antenas produzca el mínimo impacto medioambiental sobre la ciudad, tanto desde los puntos de vista espacial y visual como sobre la salubridad pública.

2. Para la posibilidad de ejecución de nuevas canalizaciones mediante infraestructuras compartidas, se estará a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, o texto legal que lo sustituya, desarrolle o complemente.

Art. VI.3.7 Recogida de residuos sólidos

En todos los proyectos de urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe.

Art. VI.3.8 Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo

1. Los proyectos de urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Los proyectos de urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia de arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., especialmente en los cruces entre viarios.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 60



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 61/132



TÍTULO VII – RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. VII.1.1 Definición y categorías (OE)

1. Integran el suelo urbano (SU), sin perjuicio del régimen de aplicación establecido por la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase por cumplir los requisitos del artículo 45 de la LOUA y, por tanto, encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Formar parte de un núcleo de población existente, o ser susceptible de incorporarse a uno en ejecución del PGOU, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación, según la ordenación que el PGOU propone, e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el PGOU puede establecer las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado (SUC): Integrado por los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
- Suelo urbano no consolidado (SUnc): Integrado por los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida alguna de las siguientes circunstancias:

b1. Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b2. Estar sujeta a una actuación de reforma interior por:

- No contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- Precisar la urbanización existente de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignada por el planeamiento.

b3. Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

3. El presente PGOU delimita el perímetro del suelo urbano consolidado (SUC) pudiendo definir áreas de suelo urbano no consolidado (SUnc), en sus planos de ordenación, en las que se defina alguna de las siguientes actuaciones:

- Áreas de Reforma Interior y Áreas con aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente (SUnc).
- Actuaciones urbanizadoras no integradas, situadas en suelo urbano consolidado, identificadas como Actuaciones Simples (AS), que podrán ser de Equipamientos (ASE), de Espacios Libres (ASEL) o de Viario (ASV).

Art. VII.1.2 Régimen de las Actuaciones Simples en suelo urbano consolidado (OE)

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Simples son la obtención, y posterior urbanización, de espacios públicos o ensanches puntuales de los existentes, destinados a la apertura de nuevos viarios a fin de mejorar la estructura viaria existente, así como a la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

2. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano consolidado se realizará mediante expropiación, si bien se podrán también obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios o por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios, todas las actuaciones simples del suelo urbano consolidado que impliquen obtención municipal de suelo se consideran de utilidad pública e interés social.

Art. VII.1.4 Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano (OE)

Los propietarios del suelo urbano tienen los derechos y deberes generales que, para cada una de sus categorías se regulan en la legislación territorial y urbanística vigente.

Art. VII.1.5 Aprovechamiento urbanístico (OE)

En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico subjetivo de un terreno será el siguiente:

- En suelo urbano consolidado (SUC), corresponde al titular del terreno la totalidad del aprovechamiento real permitido en el mismo por el PGOU, coincidente con el aprovechamiento objetivo en los términos recogidos en la legislación territorial y urbanística vigente.
- En suelo urbano no consolidado (SUnc), incluido en cualquier tipo de ámbitos sistemáticos de actuación, corresponde a los propietarios el noventa por ciento (90%) del resultado de aplicar a su superficie, el aprovechamiento medio del área de reparto en que esté incluido, bajo la condición del cumplimiento de los deberes que legalmente le sean aplicables. En caso de terrenos de suelo urbano no consolidado incluidos en las áreas homogéneas descritas en el artículo 45.2.B)c) LOUA, el aprovechamiento subjetivo será la totalidad del aprovechamiento objetivo preexistente más el noventa por ciento (90%) del incremento de aprovechamiento objetivo determinado para los terrenos.

Art. VII.1.6 Condiciones de la parcela para edificar (OE)

En Suelo Urbano, además de las limitaciones que impone el PGOU y el planeamiento que lo desarrolla, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

- Que la parcela merezca la denominación de solar establecida en el artículo siguiente y en la LISTA o que, si no cumple las debidas condiciones, se garantice la ejecución simultánea de edificación y urbanización con los requisitos y garantías establecidos en el presente capítulo.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 61



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 62/132



- b. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas NNUU del sistema de actuación correspondiente y, en especial, para aquellas parcelas incluidas en Unidades de Ejecución, que haya adquirido firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, que hayan sido abonadas al Ayuntamiento las cantidades correspondientes a la financiación de la ampliación de los Sistemas Generales, y que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de la correspondiente Unidad de Ejecución.
- c. Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por el titular, deberá acreditarse la adquisición de los aprovechamientos urbanísticos necesarios mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa.

Art. VII.1.7 Requisitos para la condición de solar de una parcela (OE)

A los efectos de la primera de las condiciones del artículo anterior, tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Requisitos de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el PGOU, o instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

2. Requisitos de urbanización:

- a. En suelos no incluidos en ámbitos de gestión:
- Que disponga de acceso rodado mediante vías previstas en el planeamiento, que tengan pavimentadas las calzadas y aceras en concordancia con el mismo.
 - Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales a la red pública y suministro de energía eléctrica en condiciones que sirvan para la edificación que se haya de construir, y que se asegure la no superación de las capacidades de las redes de servicios generales de que dependan.
 - Que aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos anteriores, conforme a un Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la LISTA y en el presente capítulo.
- b. En suelos incluidos en ámbitos de gestión:
- Que presenten acreditación del pago de las correspondientes contribuciones especiales o cuotas de urbanización.
 - Que cuenten además con todos los servicios exigidos por el planeamiento de ordenación urbanística detallada que regula la unidad de ejecución, y con las condiciones de servicio previstas en él.
 - Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad.
 - Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a establecer la subrogación de todas las cargas pendientes en las cesiones de cualquier forma de derechos de propiedad que afecten a todo o parte del edificio.

3. Requisitos formales y dimensionales:

- a. Que tenga señaladas las alineaciones y rasantes.

- b. Que la superficie de la parcela y su frente de fachada sean iguales o superiores a las fijadas como mínimas, salvo en los casos expresamente exceptuados por las presentes NNUU.

Art. VII.1.8 Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización (OE)

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
- c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización, la Administración estime previsible que a la conclusión de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
- d. Que se presente compromiso del promotor de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
- e. Que se presente compromiso del promotor de no ocupar ni utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
- g. Que se preste la fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En actuaciones sistemáticas se exigirá, además, la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

3. En el sistema de compensación, la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

- a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementado por aplicación del IPC.
- b. De las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación así como los daños que pudiera ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
- c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

4. En el sistema de cooperación, el solicitante habrá de haber abonado en su totalidad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Art. VII.1.9 Media dotacional (OP)

1. Según la determinación prevista en el artículo 10.2.A)g) y a los efectos previstos en el apartado 3.a) del artículo 55 LOUA, el PGOU establece cuatro zonas homogéneas en suelo urbano con la delimitación establecida en su memoria de

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 62



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 63/132



ordenación, a fin de definir la “media dotacional”, expresada por la cuota de superficie dotacional respecto a la edificabilidad de cada zona.

2. El PGOU, en base a la superficie de sistemas locales existentes en cada una de las zonas homogéneas de suelo urbano consolidado, establece la media dotacional que se especifica en la tabla siguiente:

ZONA	Sistemas Locales (m²s)	Superficie Edificable (m²c)	MEDIA DOTACIONAL (m²s/100m²c)
Centro Histórico	6.658	163.712	4,06
Extensión 1	10.409	59.588	17,46
Extensión 2	19.681	148.670	13,23
Extensión 3	25.448	93.453	27,23

3. En cualquier ámbito de desarrollo del presente PGOU, la media dotacional de sistemas locales será la establecida en el planeamiento de ordenación urbanística detallada correspondiente, con los mínimos establecidos en su ficha urbanística y en la legislación vigente.

4. La media dotacional de sistemas generales del PGOU es la establecida al efecto en las presentes NNUU.

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva			Firmado	17/11/2022 12:22:39
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	64/132
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaYtos/code/Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==				



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 64/132



TÍTULO VIII – CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OP)

Art. VIII.1.1 Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares reguladas en el presente Título tienen por objeto la regulación de la integración de las condiciones de edificación y usos en cada una de las zonas cuya ordenación tiene el carácter de “*pormenorizada*” en el PGOU.
2. Las presentes condiciones particulares son de aplicación directa y obligada a todo el suelo urbano consolidado (SUC), así como en el suelo urbano no consolidado (SUnc) que se ordene pormenorizadamente. En suelo urbano no consolidado (SUnc) sometido a planeamiento especial de desarrollo, serán de aplicación preferente cuando así se establezca, las condiciones particulares de la zona de ordenanza de entre las reguladas en este Título, más acorde con los objetivos del PGOU para dicho ámbito, sin perjuicio de los ajustes de detalle inherentes al área, dentro de las condiciones básicas de desarrollo de la misma establecidas en la ficha correspondiente.
3. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUZs), el Plan Parcial adoptará, de entre las condiciones de ordenanza reguladas en el presente Título, las más acordes con los usos globales e intensidad definidas para el sector, pudiendo efectuar los ajustes de detalle necesarios, en orden a la mayor coherencia con sus objetivos de ordenación.

Art. VIII.1.2 Zonas de ordenanzas particulares

El PGOU, en función de los objetivos en cada uno de los ámbitos homogéneos de los núcleos urbanos de Almensilla ordenados pormenorizadamente, establece las siguientes Zonas de Ordenanza:

- a. Zona MC Edificación Residencial en Manzana Cerrada.
b. Zona EH Edificación Residencial en Hillera.
c. Zona CJ Edificación Residencial tipo Ciudad Jardín.
d. Zona PA Edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Abierta.
e. Zona UE Edificación Residencial Unifamiliar Extensiva.
f. Zona I Edificación Industrial.
g. Zona T Edificación Terciaria.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC) (OP)

Art. VIII.2.1 Definición y ámbito

1. 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.
2. Las zonas reguladas por estas condiciones particulares comprenden los suelos identificados en los planos de Ordenación Completa con los siguientes identificadores:

MCC. Edificación en Manzana Cerrada. Subzona “casco antiguo”
MCE. Edificación en Manzana Cerrada. Subzona “extensión del casco”

Art. VIII.2.2 Condiciones de uso

1. Uso principal:

- Residencial en la categoría de Vivienda Unifamiliar (**vu**).

2. Usos compatibles: Se admiten como usos compatibles, y en las condiciones de implantación recogidas en el título IV de las presentes NNUU, los siguientes:

- Residencial en la categoría de Vivienda Bifamiliar (**vb**).
- Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar (**vp**), sólo en parcelas existentes de más de cuatrocientos (400) metros cuadrados de suelo.
- Terciario en las clases de:
- Comercio (CO) en sus categorías **co1** (pequeño comercio) y **co2** (mediano comercio).
 - Oficinas (OF) en todas sus categorías.
 - Recreativo (RE) en sus categorías **re1** (salones recreativos...) y **re2** (espectáculos...).
 - Hostelería (HS) en su categoría **hs1** (locales sin música).
 - Hospedaje (HP) en sus categorías **hp1** (hoteles), **hp2** (hostales), **hp3** (pensiones) y **hp4** (hoteles-apartamentos).
- Equipamiento Comunitario, público o privado, en las clases de:
- Educativo (E), salvo enseñanzas regladas.
 - Deportivo (D), en espacios cerrados.
 - Servicios de Interés Público y Social (S) en sus categorías **s1** (administrativo), **s3** (sociocultural), **s4** (sanitario), **s5** (comercio básico), **s6** (asistencial) y **s7** (religioso).
- Comunicaciones, transporte y servicios infraestructurales, en las clases de:
- Garaje y aparcamiento tipo I (privado)
 - Servicios infraestructurales
- En la subzona **MCE**, se admiten como usos compatibles las actividades de talleres artesanales y pequeña industria recogidas en los apartados c) y d) del artículo IV.5.1.

Art. VIII.2.3 Condiciones de parcelación

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación o en la documentación catastral oficial a la entrada en vigor del PGOU.
2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes NNUU.
4. Condiciones de segregación: Se autorizarán segregaciones de parcelas en esta zona de ordenanza, siempre que se cumplan los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pvQ+5FYKzJZBF8g==
Firmado Por	Bianca 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.
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaAyto/code/Sqps5/1pvQ+5FYKzJZBF8g==



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 65/132



- Frente mínimo de fachada: 5,50 m.
- Fondo mínimo de parcela: 12,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 90 m²s.

5. **Condiciones de agregación:** Se podrán agregar parcelas en esta zona de ordenanza, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Número máximo de parcelas agregadas: 3.
- Superficie máxima de la parcela resultante: 400 m²s.

6. **Alineación de la parcela:** La alineación exterior de la parcela, definida en los términos recogidos en el artículo V.3.3 de las presentes NNUU, será la consolidada por la edificación o vallado existente y la reflejada en los planos de ordenación completa del PGOU. En los casos en que la documentación gráfica defina una nueva alineación obligatoria, y siempre que se solicite por el propietario una licencia de obra de reforma general compatible con la misma o de nueva edificación, el Ayuntamiento articulará los instrumentos legalmente disponibles para la incorporación al viario público del espacio existente entre la nueva alineación y la primitiva.

Art. VIII.2.4 Condiciones de edificación

1. **Alineación a vial:** Las fachadas de las edificaciones se dispondrán sobre la alineación exterior de la parcela en todas sus plantas sobre rasante y se adosarán a las medianerías colindantes. Se exceptúa de la alineación a vial aquellas parcelas grafiadas en los planos de ordenación completa en las que se defina un retranqueo obligatorio de la edificación, debiendo la fachada de la edificación ajustarse a ésta. Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada, así como la apertura de adarves o calles, públicas o privadas, en fondo de saco, hacia el interior de las manzanas.

2. **Fondo máximo edificable:** La edificación se podrá situar hasta una profundidad máxima de treinta (30) metros.

3. **Ocupación máxima de parcela:** Las obras de nueva edificación y las obras de reforma general, podrán ocupar un máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie situada entre la línea de fachada y el fondo máximo edificable determinado para la parcela, con las siguientes salvedades:

- En las parcelas menores de ciento veinte (120) metros cuadrados, se podrá ocupar la totalidad de las parcelas, siempre que se cumplan los requisitos de calidad e higiene que, para cada uso, se establecen en el título V de las presentes NNUU.
- En el caso de implantación en planta baja de uno de los usos compatibles terciarios o de equipamiento comunitario permitidos en esta zona, se podrá ocupar el 100% de dicha planta, hasta el límite del fondo máximo edificable y con los mismos requisitos de la salvedad anterior.
- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

4. **Número de plantas y Altura de la edificación:** El número máximo de plantas permitido será de dos (2), y la altura de cornisa máxima de siete metros y treinta centímetros (7,30 m.).

5. **Construcciones por encima de la altura máxima:** Se permitirán las enumeradas en el artículo V.3.13 de las condiciones general de la edificación de las presentes NNUU. También podrá autorizarse un ático retranqueado en todo su frente de la línea de fachada un mínimo de tres (3) metros y de altura no superior a tres (3) metros. Su superficie no excederá del 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior, comprendiéndose en esta superficie las salidas de escaleras, trasteros, etc. Sobre estas construcciones por encima de la altura máxima no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de instalaciones.

6. **Edificaciones bajo rasante:** Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, computándose la edificabilidad en los términos recogidos en el artículo V.3.9 de las condiciones generales de la edificación de las presentes NNUU.

7. **Edificabilidad:** La superficie edificable máxima y el coeficiente de edificabilidad neto de la parcela, serán los resultantes de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en el presente artículo.

Art. VIII.2.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes

1. **Elementos salientes permanentes y no permanente:** Serán de aplicación los artículos V.7.12 a V.7.13 de las presentes NNUU.

2. **Cuerpos salientes:** Serán de aplicación los artículos V.3.16 y V.7.11 de las presentes NNUU, y las siguientes determinaciones particulares:

- En la subzona MCC, cada cuerpo volado se ceñirá a un hueco, no admitiéndose aquellos que incorporen a más de un hueco.
- En la subzona MCC, no se permitirán fuera de las alineaciones definidas, cuerpos volados cerrados, a excepción de aquellos cerrados con carpintería acristalada (miradores).
- En la subzona MCE, los cuerpos volados podrán ser cerrados sólo en calles de anchura superior a nueve (9) metros.

Art. VIII.2.6 Condiciones de salubridad

1. Quedan expresamente prohibidas las viviendas interiores, los patios vivideros, los patios ingleses y los patios abiertos.

2. En todos los tipos de vivienda admitidos se permitirán los patios de luces y los patios de ventilación, en las condiciones fijadas en los artículos V.4.8 y ss. de las presentes NNUU.

Art. VIII.2.7 Condiciones estéticas

1. **Materiales:** Se prohíbe el empleo en fachada de materiales de revestimiento oscuros y brillantes, todo tipo de azulejos y plaquetas similares y, en general, todos los que supongan una ruptura con el tratamiento tradicional del núcleo histórico. En la subzona MCC, los zócalos no podrán tener más de ciento veinte (120) centímetros de altura, y serán de materiales no discordantes con la estética tradicional.

2. **Colores:** Se autorizan los colores claros de las edificaciones tradicionales del núcleo histórico, autorizándose otros distintos, nunca brillantes, para recercados, cornisas, zócalos y elementos singulares de la fachada.

3. **Huecos:** Se establecen las siguientes condiciones específicas para la subzona MCC:

- Como norma general, debe respetarse la relación hueco-macizo del entorno, con la preponderancia ya establecida del segundo sobre el primero, así como las proporciones y disposición de los huecos del núcleo histórico.
- Se prohíben expresamente los huecos apaaisados, esto es, los que su anchura sea mayor que su altura, exceptuándose las puertas de garaje, talleres y escaparates, cuando se justifique su necesidad y siempre en planta baja. Se prohíben también los huecos que ocupen más de una planta.
- Los huecos de ventilación, salidas de humos y gases y de instalación de aire acondicionado formarán parte integrante coherente con la composición de la fachada, no alterando su estructura formal ni rompiendo sus elementos principales (pilastras, recercados...). En edificios de nueva planta quedan prohibidos este tipo de huecos e instalaciones en fachada.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 65



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 66/132



4. **Anuncios:** La regulación de la publicidad estática se atenderá a lo dispuesto en el artículo V.7.16 de las presentes NNUU, con las siguientes condiciones particulares para esta zona de ordenanza:

- No se permitirán vallas publicitarias ni tótems.
- Se permitirán muestras siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Las de altura máxima noventa (90) centímetros, situadas sobre las portadas de tiendas o sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos ni sobrepasar la altura del forjado, deberán situarse a una distancia mayor de cincuenta (50) centímetros de los laterales de huecos del portal de entrada a la vivienda, dejando completamente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 25 x 25 centímetros, podrán situarse en las jambas.
 - b. Las situadas en antepechos de huecos de pisos tendrán una altura máxima de noventa (90) centímetros y no podrán sobresalir del plano de fachada más de quince (15) centímetros.
 - c. Las situadas en cualquier macizo de fachada, no precisada anteriormente, vendrán condicionadas a que se compongan de letras o figuras sueltas, sin recuadros de contorno y que no ocupen o envuelvan parcialmente los huecos. Dichos elementos no podrán sobresalir del plano de fachada más de quince (15) centímetros.
 - d. No se permitirán muestras en edificios protegidos.
 - e. No se permitirán muestras colocadas por encima de la coronación de la edificación en fachada.
- Se permitirán banderolas con las siguientes limitaciones:
 - a. El vuelo máximo autorizado será de treinta y cinco (35) centímetros en calles de hasta cuatro (4) metros de anchura, y de cincuenta (50) centímetros para el resto.
 - b. La banderola habrá de quedarse a un mínimo de cincuenta (50) centímetros de la vertical del bordillo de la acera o, de no poder cumplirse, ubicarse a un mínimo de cinco (5) metros de la rasante de la calle.
 - c. No se permitirán banderolas en edificios protegidos.

Art. VIII.2.8 Dotación de Aparcamientos

1. Cuando el uso principal de la edificación sea el residencial, se reservará una plaza de aparcamiento dentro de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación residencial o por cada unidad de vivienda proyectada, adoptándose el mayor de entre ambos valores. Se exceptuará de este cumplimiento cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que el número total de plazas resultantes como resultado de la aplicación de esta norma sea igual o inferior a seis (6).
- Que el vial a que de fachada la parcela tenga una latitud inferior a siete (7) metros.
- Que la superficie de la parcela sea igual o inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

2. Además del cumplimiento del apartado anterior, las edificaciones de nueva planta en las que se proyecten locales destinados a uso comercio (CO), oficinas (OF), recreativo (RE), hospedaje (HP) y servicios de interés público y social en su categoría administrativo (s1), se atenderán a las siguientes reglas:

- Cuando la superficie construida proyectada para estos usos no exceda los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, no se exigirá dotación de aparcamientos.
- En el caso de edificios en que estos usos compatibles se proyecten junto al uso residencial, y la superficie construida proyectada para aquellos usos fuera superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, habrá de preverse en el interior de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de edificación de estos usos que exceda de los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- En el supuesto de edificación exclusiva de estos usos, habrá de reservarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN EN HILERA (EH) (OP)

Art. VIII.3.1 Definición y ámbito

1. Corresponde a tipologías residenciales de crecimiento periférico al casco histórico tradicional, cuyas características homogeneizadoras son la pertenencia a promociones públicas y privadas de viviendas unifamiliares adosadas, en parcelas generalmente regulares y similares.

2. Las zonas reguladas por estas condiciones particulares comprenden los suelos identificados en los planos de Ordenación Completa con el identificador EH.

Art. VIII.3.2 Condiciones de uso

1. Uso principal:

- Residencial en la categoría de Vivienda Unifamiliar (**vu**).

2. Usos compatibles: Se admiten como usos compatibles, y en las condiciones de implantación recogidas en el título IV de las presentes NNUU, los siguientes:

- Terciario en las clases de:
 - Comercio (CO) en sus categorías **co1** (pequeño comercio) y **co2** (mediano comercio).
 - Oficinas (OF) en todas sus categorías.
 - Recreativo (RE) en sus categorías **re1** (salones recreativos...) y **re2** (espectáculos...).
 - Hostelería (HS) en su categoría **hs1** (locales sin música).
 - Hospedaje (HP) en sus categorías **hp1** (hoteles), **hp2** (hostales), **hp3** (pensiones) y **hp4** (hoteles-apartamentos).
- Equipamiento Comunitario, público o privado, en las clases de:
 - Educativo (E), salvo enseñanzas regladas.
 - Deportivo (D), en espacios cerrados.
 - Servicios de Interés Público y Social (S) en sus categorías **s1** (administrativo), **s3** (socio-cultural), **s4** (sanitario), **s5** (comercio básico), **s6** (asistencial) y **s7** (religioso).



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 67/132



- Comunicaciones, transporte y servicios infraestructurales, en las clases de:

- Garaje y aparcamiento tipo I (privado) y tipo II (público)
- Servicios infraestructurales

- Industrial (I), únicamente en las actividades de talleres artesanales y pequeña industria recogidas en los apartados c) y d) del artículo IV.5.1 de las presentes NNUU.

- El uso residencial, en su categoría de vivienda plurifamiliar (vp), sólo será permitido en aquellas parcelas en las que el plano de alineaciones, rasantes y alturas del PGOU permita una altura máxima al menos de tres plantas.

Art. VIII.3.3 Condiciones de parcelación

1. **Unidad edificatoria:** La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación o en la documentación catastral oficial a la entrada en vigor del PGOU.

2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes NNUU.

4. **Condiciones de segregación:** Se autorizarán nuevas segregaciones de parcelas en esta zona de ordenanza, siempre que se cumplan los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

- Frente mínimo de fachada: 6,00 m.
- Fondo mínimo de parcela: 15,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 120 m².

5. **Condiciones de agregación:** Se podrán agregar parcelas en esta zona de ordenanza.

6. **Alineación de la parcela:** La alineación exterior de la parcela, definida en los términos recogidos en el artículo V.3.3 de las presentes NNUU, será la consolidada por la edificación o vallado existente y la reflejada en los planos de ordenación completa del PGOU. En los casos en que la documentación gráfica defina una nueva alineación obligatoria, y siempre que se solicite por el propietario una licencia de obra de reforma general compatible con la misma o de nueva edificación, el Ayuntamiento articulará los instrumentos legalmente disponibles para la incorporación al viario público del espacio existente entre la nueva alineación y la primitiva.

Art. VIII.3.4 Condiciones de edificación

1. **Alineación a vial:** Las fachadas de las edificaciones se dispondrán con carácter general sobre la alineación exterior de la parcela en todas sus plantas sobre rasante y se adosarán a las medianerías colindantes. Se exceptúa de la alineación a vial aquellas parcelas grafiadas en los planos de ordenación completa en las que se defina un retranqueo obligatorio de la edificación, debiendo la fachada de la edificación ajustarse a ésta. Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada, así como la apertura de adarves o calles, públicas o privadas, en fondo de saco, hacia el interior de las manzanas.

2. **Alineaciones y retranqueos en edificaciones resultantes del planeamiento de desarrollo anterior:** También se exceptuará de la alineación a vial de la edificación a todas aquellas edificaciones resultantes de promociones unitarias al amparo de planeamiento del desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores, en cuyo caso, la alineación de la

edificación será coincidente con las fachadas existentes en dichas promociones. En consecuencia, no se permitirán nuevos cuerpos edificatorios entre esta alineación consolidada y la alineación exterior de parcela.

3. **Ocupación máxima de parcela:** Las obras de nueva edificación y las obras de reforma general, podrán ocupar un máximo del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela, permitiéndose en las plantas bajo rasante la ocupación de la totalidad de la parcela. Cuando se disponga en planta baja uno de los usos compatibles terciarios o de equipamiento comunitario permitidos en esta zona se podrá edificar el cien por cien (100%) del espacio existente entre la alineación de la edificación definida en los apartados anteriores y el lindero trasero de la parcela.

4. **Número de plantas y Altura de la edificación:** El número máximo de plantas permitido será de dos (2), y la altura de cornisa máxima de siete metros y treinta centímetros (7,30 m.), salvo en las parcelas en las que el plano de Alineaciones, Rasantes y Alturas del PGOU establezca tres (3) plantas, cuya altura de cornisa no superará la altura de once (11) metros.

5. **Construcciones por encima de la altura máxima:** Se permitirán las enumeradas en el artículo V.3.13 de las condiciones general de la edificación de las presentes NNUU. Salvo en las parcelas cuya altura esté limitada a tres (3) plantas y en las edificaciones resultantes de promociones unitarias al amparo de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores, se podrá autorizar un ático retranqueado en todo su frente de la línea de fachada un mínimo de tres (3) metros y de altura no superior a tres (3) metros. Su superficie no excederá del 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior, comprendiéndose en esta superficie las salidas de escaleras, trasteros, etc. Sobre estas construcciones por encima de la altura máxima no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de instalaciones.

6. **Edificaciones bajo rasante:** Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, computándose la edificabilidad en los términos recogidos en el artículo V.3.9 de las condiciones generales de la edificación de las presentes NNUU.

7. **Edificabilidad:** El coeficiente de edificabilidad máxima será de 1,50 metros cuadrados de superficie edificada total por metro cuadrado de superficie de parcela (m²t/m²s).

Art. VIII.3.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes

1. **Elementos salientes permanentes y no permanente:** En las edificaciones alineadas a vial, serán de aplicación los artículos V.7.12 a V.7.13 de las presentes NNUU.

2. **Cuerpos salientes:** Serán de aplicación los artículos V.3.16 y V.7.11 de las presentes NNUU.

Art. VIII.3.6 Condiciones de salubridad

1. Quedan expresamente prohibidas las viviendas interiores, los patios vivideros, los patios ingleses y los patios abiertos.

2. En todos los tipos de vivienda admitidos se permitirán los patios de luces y los patios de ventilación, en las condiciones fijadas en los artículos V.4.8 y ss. de las presentes NNUU.

Art. VIII.3.7 Condiciones estéticas

Anuncios: La regulación de la publicidad estática se atenderá a lo dispuesto en el artículo V.7.16 de las presentes NNUU, con las siguientes condiciones particulares para esta zona de ordenanza:

- No se permitirán vallas publicitarias ni tótems.
- Se permitirán muestras siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Las de altura máxima noventa (90) centímetros, situadas sobre las portadas de tiendas o sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos ni sobrepasar la altura del forjado, deberán

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 67



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 68/132



situarse a una distancia mayor de cincuenta (50) centímetros de los laterales de huecos del portal de entrada a la vivienda, dejando completamente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 25 x 25 centímetros, podrán situarse en las jambas.

- b. Las situadas en antepechos de huecos de pisos tendrán una altura máxima de noventa (90) centímetros y no podrán sobresalir del plano de fachada más de quince (15) centímetros.
 - c. Las situadas en cualquier macizo de fachada, no precisada anteriormente, vendrán condicionadas a que se compongan de letras o figuras sueltas, sin recuadros de contorno y que no ocupen o envuelvan parcialmente los huecos. Dichos elementos no podrán sobresalir del plano de fachada más de quince (15) centímetros.
 - d. No se permitirán muestras en edificios protegidos.
 - e. No se permitirán muestras colocadas por encima de la coronación de la edificación en fachada.
- Se permitirán banderolas con las siguientes limitaciones:
- a. El vuelo máximo autorizado será de treinta y cinco (35) centímetros en calles de hasta cuatro (4) metros de anchura, y de cincuenta (50) centímetros para el resto.
 - b. La banderola habrá de quedarse a un mínimo de cincuenta (50) centímetros de la vertical del bordillo de la acera o, de no poder cumplirse, ubicarse a un mínimo de cinco (5) metros de la rasante de la calle.
 - c. No se permitirán banderolas en edificios protegidos.

Art. VIII.3.8 Dotación de Aparcamientos

1. En obras de nueva planta con destino a vivienda unifamiliar, será obligatoria la previsión de una (1) plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, preferentemente mediante la construcción de un garaje-aparcamiento integrado en la edificación. Se exceptúan las parcelas que tengan un frente de fachada inferior a ocho (8) metros o cuenten con una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

2. Además del cumplimiento del apartado anterior, las edificaciones de nueva planta en las que se proyecten locales destinados a uso comercio (CO), oficinas (OF), recreativo (RE), hospedaje (HP) y servicios de interés público y social en su categoría administrativo (s1), se atenderán a las siguientes reglas:

- Cuando la superficie construida proyectada para estos usos no exceda los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, no se exigirá dotación de aparcamientos.
- En el caso de edificios en que estos usos compatibles se proyecten junto al uso residencial, y la superficie construida proyectada para aquellos usos fuera superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, habrá de preverse en el interior de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de edificación de estos usos que exceda de los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- En el supuesto de edificación exclusiva de estos usos, habrá de reservarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: CIUDAD JARDÍN (CJ) (OP)

Art. VIII.4.1 Definición, ámbito y subzonas

1. Corresponde 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 regulares de mediano o 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.

2. Las zonas reguladas por estas condiciones particulares comprenden los suelos identificados en los planos de Ordenación Completa con los identificadores CJ1, CJ2 y CJ3, correspondiendo a subzonas con objetivos y características diferenciados.

Art. VIII.4.2 Condiciones de uso

1. Uso principal:

- Residencial en la categoría de Vivienda Unifamiliar (**vu**).

2. **Usos compatibles:** Se admiten como usos compatibles, y en las condiciones de implantación recogidas en el título IV de las presentes NNUU, los siguientes:

- Terciario en las clases de:
 - Comercio (CO) en sus categorías **co1** (pequeño comercio) y **co2** (mediano comercio).
 - Oficinas (OF) en todas sus categorías.
 - Recreativo (RE) en sus categorías **re1** (salones recreativos...) y **re2** (espectáculos...).
 - Hostelería (HS) en su categoría **hs1** (locales sin música).
 - Hospedaje (HP) en sus categorías **hp1** (hoteles), **hp2** (hostales), **hp3** (pensiones) y **hp4** (hoteles-apartamentos).
- Equipamiento Comunitario, público o privado, en las clases de:
 - Educativo (E), salvo enseñanzas regladas.
 - Deportivo (D), en espacios cerrados.
 - Servicios de Interés Público y Social (S) en sus categorías **s1** (administrativo), **s3** (socio-cultural), **s4** (sanitario), **s5** (comercio básico), **s6** (asistencial) y **s7** (religioso).
- Comunicaciones, transporte y servicios infraestructurales, en las clases de:
 - Garaje y aparcamiento tipo I (privado) y tipo II (público)
 - Servicios infraestructurales
- Industrial (I), únicamente en las actividades de talleres artesanales y pequeña industria recogidas en los apartados c) y d) del artículo IV.5.1 de las presentes NNUU.

Art. VIII.4.3 Condiciones de parcelación

1. **Unidad edificatoria:** La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación o en la documentación catastral oficial a la entrada en vigor del PGOU.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 68



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 69/132



2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes NNUU.

4. **Condiciones de segregación:** Se autorizarán nuevas segregaciones de parcelas en esta zona de ordenanza, siempre que se cumplan los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas y según las siguientes subzonas:

Subzona CJ1:	- Lindero frontal mínimo:	16,00 m.
	- Superficie mínima de parcela:	700 m ² s.
Subzona CJ2:	- Lindero frontal mínimo:	10,00 m.
	- Superficie mínima de parcela:	350 m ² s.
Subzona CJ3:	- Lindero frontal mínimo:	7,50 m.
	- Superficie mínima de parcela:	150 m ² s.

5. **Condiciones de agregación:** Se podrán agregar parcelas en esta zona de ordenanza.

6. **Alineación de la parcela:** La alineación exterior de la parcela, definida en los términos recogidos en el artículo V.3.3 de las presentes NNUU, será la consolidada por el vallado existente y la reflejada en los planos de ordenación completa del PGOU. En los casos en que la documentación gráfica defina una nueva alineación obligatoria, y siempre que se solicite por el propietario una licencia de obra de reforma general compatible con la misma o de nueva edificación, el Ayuntamiento articulará los instrumentos legalmente disponibles para la incorporación al viario público del espacio existente entre la nueva alineación y la primitiva.

Art. VIII.4.4 Condiciones de edificación

1. **Separación a linderos:** Con carácter general, la edificación se separará de todos los linderos una distancia mínima de tres (3) metros, salvo el lindero al que se adosen, en su caso, las viviendas pareadas. Se permiten las siguientes excepciones:

- En intervenciones unitarias dentro de las subzonas CJ2 y CJ3, se permitirá una separación mínima entre viviendas pareadas de cinco (5) metros, con una separación mínima al lindero lateral libre de dos con cincuenta (2,50) metros.
- En el caso de viviendas aisladas en la subzona CJ3, se permitirá una separación mínima a los linderos laterales de dos (2) metros.
- En la subzona CJ1 y en las manzanas CJ2 provenientes del sector B del planeamiento general anterior, la separación al lindero frontal será obligatoria de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.), debiendo incorporarse formal y físicamente esta zona delantera de la parcela al espacio público viario.

2. **Ocupación máxima de parcela:** Las obras de nueva edificación y las obras de reforma general, podrán ocupar los siguientes porcentajes de superficie de la parcela en función de la subzona asignada:

Subzona CJ1:	35 %
Subzona CJ2:	50 %

Subzona CJ3: 75 %

3. **Número de plantas y Altura de la edificación:** El número máximo de plantas permitido será de dos (2). La altura de cornisa máxima será de siete metros y treinta centímetros (7,30 m.), salvo en la subzona CJ1 y las manzanas CJ2 provenientes del sector B del planeamiento general anterior, que será de ocho metros y veinte centímetros (8,20 m.).

5. **Construcciones por encima de la altura máxima:** Se permitirán las enumeradas en el artículo V.3.13 de las condiciones generales de la edificación de las presentes NNUU. Se podrá autorizar un ático de altura no superior a tres (3) metros y cuya superficie no excederá del 30% de la ocupación en planta del edificio, comprendiéndose en esta superficie las salidas de escaleras, trasteros, etc. Sobre estas construcciones por encima de la altura máxima no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de instalaciones.

6. **Edificaciones bajo rasante:** Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que podrá ocupar la totalidad de la parcela, no permitiéndose en ningún caso uso residencial, y computándose la edificabilidad en los términos recogidos en el artículo V.3.9 de las condiciones generales de la edificación de las presentes NNUU.

7. **Edificabilidad:** El coeficiente de edificabilidad máximo será, en función de la subzona asignada:

Subzona CJ1:	0,40 m ² /m ² s
Subzona CJ2:	0,60 m ² /m ² s
Subzona CJ3:	1,00 m ² /m ² s

Art. VIII.4.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes

No se definen más limitaciones que las derivadas de las distancias a linderos definidas en el artículo anterior.

Art. VIII.4.6 Condiciones de salubridad

En todos los tipos de vivienda admitidos se permitirán los patios de luces y los patios de ventilación, en las condiciones fijadas en los artículos V.4.8 y ss. de las presentes NNUU.

Art. VIII.4.7 Condiciones estéticas

Auncios: La regulación de la publicidad estática se atenderá a lo dispuesto en el artículo V.7.16 de las presentes NNUU

Art. VIII.4.8 Dotación de Aparcamientos

En obras de nueva planta con destino a cualquiera de los usos permitidos, será obligatoria la previsión de una (1) plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, salvo en el caso de vivienda unifamiliar en que será suficiente la reserva de una (1) plaza.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA ABIERTA (PA) (OP)

Art. VIII.5.1 Definición y ámbito

1. Corresponde a aquellas edificaciones residenciales plurifamiliares ejecutadas en desarrollo del Plan Parcial SR-3 de las Normas Subsidiarias anteriores, cuyas características principales se integran en el presente capítulo. Para todos los parámetros y condiciones urbanísticas no definidos en este capítulo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del citado planeamiento.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 69



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 70/132



2. Esta tipología podrá aplicarse en aquellos ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo donde el PGOU establezca la aplicación preferente de la tipología residencial en edificación plurifamiliar en bloque abierto.

3. Las zonas reguladas por estas condiciones particulares comprenden los suelos identificados en los planos de Ordenación Completa con el identificador PA.

Art. VIII.5.2 Condiciones de uso

1. Uso principal:

- Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar (**vp**).

2. Usos compatibles: Se admiten como usos compatibles, en las condiciones de implantación recogidas en el título IV de las presentes NNUU, y exclusivamente en planta baja, los siguientes:

- Terciario en las clases de:
 - Comercio (CO) en sus categorías **co1** (pequeño comercio) y **co2** (mediano comercio).
 - Oficinas (OF) en todas sus categorías.
 - Recreativo (RE) en sus categorías **re1** (salones recreativos...) y **re2** (espectáculos...).
 - Hostelería (HS) en su categoría **hs1** (locales sin música).
- Equipamiento Comunitario, público o privado, en las clases de:
 - Educativo (E), salvo enseñanzas regladas.
 - Servicios de Interés Público y Social (S) en sus categorías **s1** (administrativo), **s3** (sociocultural), **s4** (sanitario) y **s6** (asistencial).
- Comunicaciones, transporte y servicios infraestructurales, en las clases de:
 - Garaje y aparcamiento tipo I (privado) y tipo II (público)
 - Servicios infraestructurales

Art. VIII.5.3 Condiciones de parcelación

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación o en la documentación catastral oficial a la entrada en vigor del PGOU.

2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes NNUU.

4. Condiciones de segregación: Se autorizarán nuevas segregaciones de parcelas en esta zona de ordenanza, siempre que se cumplan los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

- Frente mínimo de fachada: 25,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 1.000 m²s.

5. Condiciones de agregación: Se podrán agregar parcelas en esta zona de ordenanza.

6. Alineación de la parcela: La alineación exterior de la parcela, definida en los términos recogidos en el artículo V.3.3 de las presentes NNUU, será la reflejada en los planos de ordenación completa del PGOU.

Art. VIII.5.4 Condiciones de edificación

1. Separación a linderos: Con carácter general, la edificación se separará de todos los linderos una distancia mínima de tres (3) metros. No obstante, ninguna edificación existente a la entrada en vigor del presente Plan a la que se le asigne esta zona de ordenanzas será considerada fuera de ordenación por incumplimiento de este parámetro. A dichas edificaciones se les aplicará, por tanto, los retranqueos y alineaciones establecidos en el Plan Parcial del que deriven.

2. Ocupación máxima de parcela: Las obras de nueva edificación y las obras de reforma general, podrán ocupar un máximo del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela, permitiéndose en las plantas bajo rasante la ocupación de la totalidad de la parcela.

3. Número de plantas y Altura de la edificación: Con carácter general, el número máximo de plantas permitido será de cinco (5), y la altura máxima de diecisiete metros (17 m.), salvo que el plano de alineaciones y rasantes del Plan determine como número máximo de plantas cuatro (4), en cuyo caso la altura máxima será de catorce metros (14 m.)

5. Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirán las enumeradas en el artículo V.3.13 de las condiciones general de la edificación de las presentes NNUU. Se podrá autorizar un ático retranqueado en todo su frente de la línea de fachada un mínimo de tres (3) metros y de altura no superior a tres (3) metros. Su superficie no excederá del 50% de la construida en la planta inmediatamente inferior, comprendiéndose en esta superficie las salidas de escaleras, trasteros, etc. Sobre estas construcciones por encima de la altura máxima no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de instalaciones.

6. Edificaciones bajo rasante: Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, computándose la edificabilidad en los términos recogidos en el artículo V.3.9 de las condiciones generales de la edificación de las presentes NNUU.

7. Edificabilidad: La superficie edificable máxima de la parcela vendrá determinada por la aplicación del parámetro de ocupación máxima u ocupación definida en el planeamiento de desarrollo mediante el establecimiento de retranqueos y alineaciones específicas, y por el del número de plantas. Se exceptúa de este método de cálculo a la parcela a la que se asigna esta zona de ordenanza en la avenida de la Igualdad, en la que habrá de mantenerse la edificabilidad máxima definida en el antiguo Plan Parcial SR-3 del que procede.

8. Desarrollo edificatorio: Se evitarán edificios con fachadas que individualmente superen los ochenta (80) metros en planta, exceptuándose de esta limitación la planta baja en el caso de que alberguen usos compatibles.

Art. VIII.5.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes

No se definen más limitaciones que las derivadas de las distancias a linderos definidas en el artículo anterior.

Art. VIII.5.6 Condiciones de salubridad

En todos los tipos de vivienda admitidos se permitirán los patios de luces y los patios de ventilación, en las condiciones fijadas en los artículos V.4.8 y ss. de las presentes NNUU.

Art. VIII.5.7 Condiciones estéticas

Anuncios: La regulación de la publicidad estática se atenderá a lo dispuesto en el artículo V.7.16 de las presentes NNUU



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 71/132



Art. VIII.5.8 Dotación de Aparcamientos

Se reservará una plaza de aparcamiento dentro de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación destinada a uso residencial o compatible, o por cada unidad de vivienda proyectada, adoptándose el mayor de entre ambos valores.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EXTENSIVA (UE) (OP)

Art. VIII.6.1 Definición y ámbito

1. Corresponde a aquellas edificaciones residenciales unifamiliares en parcelas de gran tamaño ejecutadas en desarrollo del Plan Parcial "Sector F" de las Normas Subsidiarias anteriores, cuyas características principales se integran en el presente capítulo. Para todos los parámetros y condiciones urbanísticas no definidos en este capítulo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del citado planeamiento.

2. Esta tipología podrá aplicarse en aquellos ámbitos sujetos a planeamiento de ordenación urbanística detallada donde el PGOU establezca la aplicación preferente de la tipología residencial unifamiliar extensiva.

3. Las zonas reguladas por estas condiciones particulares comprenden los suelos identificados en los planos de Ordenación Completa con el identificador UE.

Art. VIII.6.2 Condiciones de uso

1. Uso principal:

- Residencial en la categoría de Vivienda Unifamiliar (vu).

2. Usos compatibles: Se admiten como usos compatibles, y en las condiciones de implantación recogidas en el título IV de las presentes NNUU, los siguientes:

- Terciario en las clases de:
 - Comercio (CO) en sus categorías **co1** (pequeño comercio) y **co2** (mediano comercio).
 - Oficinas (OF) en todas sus categorías.
 - Recreativo (RE) en sus categorías **re1** (salones recreativos...) y **re2** (espectáculos...).
 - Hostelería (HS) en su categoría **hs1** (locales sin música).
 - Hospedaje (HP) en sus categorías **hp1** (hoteles), **hp2** (hostales), **hp3** (pensiones) y **hp4** (hoteles-apartamentos).
- Equipamiento Comunitario, público o privado, en las clases de:
 - Educativo (E), salvo enseñanzas regladas.
 - Deportivo (D), en espacios cerrados.
 - Servicios de Interés Público y Social (S) en sus categorías **s1** (administrativo), **s3** (socio-cultural), **s4** (sanitario), **s5** (comercio básico), **s6** (asistencial) y **s7** (religioso).
- Comunicaciones, transporte y servicios infraestructurales, en las clases de:
 - Garaje y aparcamiento tipo I (privado) y tipo II (público)
 - Servicios infraestructurales

- Industrial (I), únicamente en las actividades de talleres artesanales y pequeña industria recogidas en los apartados c) y d) del artículo IV.5.1 de las presentes NNUU.

Art. VIII.6.3 Condiciones de parcelación

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela definida en el Proyecto de Reparcelación del Sector F de las Normas Subsidiarias anteriores. Ninguna parcela de las recogidas en el mismo será no edificable por causa de las dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo, definidas en el presente artículo.

2. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes NNUU.

3. Condiciones de segregación: Se autorizarán nuevas segregaciones de parcelas en esta zona de ordenanza, siempre que se cumplan los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

- Frente mínimo de parcela: 18,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 1.000 m²s.

Se exceptúa del cumplimiento del frente mínimo de parcela a aquellas ubicadas en calles en fondo de saco para las que el proyecto de reparcelación del Sector F haya previsto dimensiones menores a la fecha de aprobación del presente Plan General.

4. Condiciones de agregación: Se podrán agregar parcelas en esta zona de ordenanza.

6. Alineación de la parcela: La alineación exterior de la parcela, definida en los términos recogidos en el artículo V.3.3 de las presentes NNUU, será la definida en el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación del Sector F, coincidente con la reflejada en los planos de ordenación completa del PGOU. En el supuesto de discordancia entre aquellos documentos y éste, en cuanto a la definición de la alineación exterior de la parcela, prevalecerá lo recogido en el PGOU. En los casos en que la documentación gráfica defina una nueva alineación obligatoria, y siempre que se solicite por el propietario una licencia de obra de reforma general compatible con la misma o de nueva edificación, el Ayuntamiento articulará los instrumentos legalmente disponibles para la incorporación al viario público del espacio existente entre la nueva alineación y la primitiva.

Art. VIII.6.4 Condiciones de edificación

1. Separación a linderos: La edificación se separará dos tercios (2/3) de su altura con un mínimo de tres (3) metros a todos los linderos excepto del frontal, que se separará una distancia igual a su altura con un mínimo de cinco (5) metros.

2. Ocupación máxima de parcela: Las obras de nueva edificación y las obras de reforma general, podrán ocupar un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela, permitiéndose en las plantas bajo rasante la ocupación de la totalidad de la parcela.

3. Número de plantas y Altura de la edificación: El número máximo de plantas permitido será de dos (2), y la altura de cornisa máxima de siete metros y treinta centímetros (7,30 m.).

4. Construcciones por encima de la altura máxima: Se permitirán las enumeradas en el artículo V.3.13 de las condiciones generales de la edificación de las presentes NNUU. Se podrá autorizar un ático de altura no superior a tres (3) metros y cuya superficie no excederá del 25% de la ocupación en planta del edificio, comprendiéndose en esta superficie las salidas de escaleras, trasteros, etc. Sobre estas construcciones por encima de la altura máxima no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de instalaciones.

5. Edificaciones bajo rasante: Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que podrá ocupar la totalidad de la parcela, no permitiéndose en ningún caso uso residencial, y computándose la edificabilidad en los términos recogidos en el artículo V.3.9 de las condiciones generales de la edificación de las presentes NNUU.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 72/132



6. **Edificabilidad:** El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,25 m²t/m²s.

Art. VIII.6.5 Condiciones de los cuerpos salientes

No se definen más limitaciones que las derivadas de las distancias a linderos definidas en el artículo anterior.

Art. VIII.6.6 Condiciones de salubridad

En todos los tipos de vivienda admitidos se permitirán los patios de luces y los patios de ventilación, en las condiciones fijadas en los artículos V.4.8 y ss. de las presentes NNUU.

Art. VIII.6.7 Condiciones estéticas

Anuncios: La regulación de la publicidad estática se atenderá a lo dispuesto en el artículo V.7.16 de las presentes NNUU

Art. VIII.6.8 Dotación de Aparcamientos

En obras de nueva planta con destino a cualquiera de los usos permitidos, será obligatoria la previsión de una (1) plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, salvo en el caso de vivienda unifamiliar en que será suficiente la reserva de una (1) plaza.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: INDUSTRIAL (I) (OP)

Art. VIII.7.1 Definición y ámbito

1. Las zonas reguladas por estas condiciones particulares comprenden los suelos identificados en los planos de Ordenación Completa con el identificador I.
2. Esta tipología podrá aplicarse en aquellos ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo donde el PGOU establezca la aplicación preferente de la tipología industrial.

Art. VIII.7.2 Condiciones de uso

1. **Uso principal:**

- Industrial, en todas sus categorías, siempre que no sean incompatibles ni con el modelo territorial ni con el medio urbano, y con las limitaciones que se deriven de la aplicación de la legislación vigente en materia de Calidad Ambiental, así como en las condiciones generales de calidad, higiene, seguridad, protección contra incendios y ambientales establecidas en estas NNUU y cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal que le sea de aplicación.

2. **Usos compatibles:** Se admiten como usos compatibles, y en las condiciones de implantación recogidas en el título IV de las presentes NNUU, los siguientes:

- Terciario en las clases de:
 - Comercio (CO) en sus categorías **co1** (pequeño comercio) y **co2** (mediano comercio).
 - Oficinas (OF) en todas sus categorías.
 - Recreativo (RE) en todas sus categorías.
 - Hostelería (HS) en todas sus categorías.
 - Hospedaje (HP) en sus categorías **hp1** (hoteles), **hp2** (hostales), **hp3** (pensiones) y **hp4** (hoteles-apartamentos).

- Equipamiento Comunitario, público o privado, en las clases de:
 - Educativo (E), salvo enseñanzas regladas.
 - Deportivo (D), en espacios cerrados.
 - Servicios de Interés Público y Social (S) en todas sus categorías.
- Comunicaciones, transporte y servicios infraestructurales, en las clases de:
 - Garaje y aparcamiento tipo I (privado) y tipo II (público)
 - Servicios infraestructurales

Art. VIII.7.3 Condiciones de parcelación

1. **Unidad edificatoria:** La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación o en la documentación catastral oficial a la entrada en vigor del PGOU.

2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes NNUU.

4. **Condiciones de segregación:** Se autorizarán nuevas segregaciones de parcelas en esta zona de ordenanza, siempre que se cumplan los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

- Frente mínimo de fachada: 10,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 500 m²s.

5. **Condiciones de agregación:** Se podrán agregar parcelas en esta zona de ordenanza.

6. **Alineación de la parcela:** La alineación exterior de la parcela, definida en los términos recogidos en el artículo V.3.3 de las presentes NNUU, será la reflejada en los planos de ordenación completa del PGOU.

Art. VIII.7.4 Condiciones de edificación

1. **Alineación a vial:** Las fachadas de las edificaciones se dispondrán sobre la alineación exterior de la parcela en todas sus plantas sobre rasante y se adosarán a las medianerías colindantes. Se exceptúa de la alineación a vial aquellas parcelas grafiadas en los planos de ordenación completa en las que se defina un retranqueo obligatorio de la edificación, debiendo la fachada de la edificación ajustarse a ésta. Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada, así como la apertura de adarves o calles, públicas o privadas, en fondo de saco, hacia el interior de las manzanas.

2. **Ocupación máxima de parcela:** Con carácter general, las obras de nueva edificación y las obras de reforma general, podrán ocupar la totalidad de la parcela tanto bajo como sobre rasante, siempre que se cumplan, en su caso, las condiciones de calidad e higiene contenidas en las presentes NNUU.

3. **Número de plantas y Altura de la edificación:** El número máximo de plantas permitido será de dos (2), y la altura máxima de nueve (9) metros. Esta altura podrán superarla instalaciones singulares, tales como depósitos, silos o chimeneas, que habrán de separarse de los linderos una distancia no menor a la mitad de su altura.

4. **Construcciones por encima de la altura máxima:** Además de las descritas en el apartado anterior, sólo se permitirán las enumeradas en el artículo V.3.13 de las condiciones general de la edificación de las presentes NNUU.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 73/132



5. Edificaciones bajo rasante: Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, computándose la edificabilidad en los términos recogidos en el artículo V.3.9 de las condiciones generales de la edificación de las presentes NNUU.

6. Edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad máximo será de 1,20 m²/t/m²s.

Art. VIII.7.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes

Se regirán por las condiciones generales de edificación contenidas en las presentes NNUU.

Art. VIII.7.6 Condiciones de salubridad

Se permitirán los patios de luces y los patios de ventilación, en las condiciones fijadas en los artículos V.4.8 y ss. de las presentes NNUU.

Art. VIII.7.7 Condiciones estéticas

Anuncios: La regulación de la publicidad estática se atenderá a lo dispuesto en el artículo V.7.16 de las presentes NNUU

Art. VIII.7.8 Dotación de Aparcamientos

En obras de nueva planta con destino a cualquiera de los usos permitidos, será obligatoria la previsión de una (1) plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA: TERCIARIA (T) (OP)

Art. VIII.8.1 Definición, ámbito y subzonas

- Las zonas reguladas por estas condiciones particulares comprenden los suelos identificados en los planos de Ordenación Completa con el identificador T.
- Esta tipología podrá aplicarse en aquellos ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo donde el PGOU establezca la aplicación preferente de la tipología terciaria.

Art. VIII.8.2 Condiciones de uso

1. Uso principal:

- Terciario en todas sus categorías.

2. Usos compatibles: Se admiten como usos compatibles, y en las condiciones de implantación recogidas en el título IV de las presentes NNUU, los siguientes:

- Equipamiento Comunitario, público o privado, en las clases de:
 - Educativo (E), salvo enseñanzas regladas.
 - Deportivo (D), en espacios cerrados.
 - Servicios de Interés Público y Social (S) en todas sus categorías.
- Comunicaciones, transporte y servicios infraestructurales, en las clases de:
 - Garaje y aparcamiento tipo I (privado) y tipo II (público)

- Servicios infraestructurales

- Industrial (I), en todas las categorías salvo la de Industrial Genérico (IG) e Instalaciones de Suministro de Combustible (GS).

Art. VIII.8.3 Condiciones de parcelación

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación o en la documentación catastral oficial a la entrada en vigor del PGOU.

2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes NNUU.

4. Condiciones de segregación: Se autorizarán nuevas segregaciones de parcelas en esta zona de ordenanza, siempre que se cumplan los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

- Frente mínimo de fachada: 30,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 1.000 m²s.

5. Condiciones de agregación: Se podrán agregar parcelas en esta zona de ordenanza.

6. Alineación de la parcela: La alineación exterior de la parcela, definida en los términos recogidos en el artículo V.3.3 de las presentes NNUU, será la reflejada en los planos de ordenación completa del PGOU.

Art. VIII.8.4 Condiciones de edificación

1. Alineación a vial: Las fachadas de las edificaciones se dispondrán sobre la alineación exterior de la parcela en todas sus plantas sobre rasante y se adosarán a las medianerías colindantes. Se exceptúa de la alineación a vial aquellas parcelas grafadas en los planos de ordenación completa en las que se defina un retanqueo obligatorio de la edificación, que con carácter general será de tres (3) metros, debiendo la fachada de la edificación ajustarse a ésta. Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada, así como la apertura de adarves o calles, públicas o privadas, en fondo de saco, hacia el interior de las manzanas.

2. Ocupación máxima de parcela: Con carácter general, las obras de nueva edificación y las obras de reforma general, podrán ocupar el setenta y cinco (75) por ciento de la parcela.

3. Número de plantas y Altura de la edificación: La altura máxima estará en función del número máximo de plantas que defina para cada parcela el plano de Alineaciones, Rasantes y Alturas del PGOU:

2 Plantas:	8,00 m.
3 Plantas:	12,00 m.
4 Plantas:	16,00 m.

4. Construcciones por encima de la altura máxima: Sólo se permitirán las enumeradas en el artículo V.3.15 de las condiciones general de la edificación de las presentes NNUU.

5. Edificaciones bajo rasante: Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que podrá ocupar la totalidad de la parcela, computándose la edificabilidad en los términos recogidos en el artículo V.3.11 de las condiciones generales de la edificación de las presentes NNUU.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 74/132



6. **Edificabilidad:** El coeficiente de edificabilidad máximo será de 2,00 m²t/m²s.

Art. VIII.8.5 Condiciones de los cuerpos y elementos salientes

Se regirán por las condiciones generales de edificación contenidas en las presentes NNUU.

Art. VIII.8.6 Condiciones de salubridad

Se permitirán los patios de luces y los patios de ventilación, en las condiciones fijadas en los artículos V.4.8 y ss. de las presentes NNUU.

Art. VIII.8.7 Condiciones estéticas

Anuncios: La regulación de la publicidad estática se atenderá a lo dispuesto en el artículo V.7.16 de las presentes NNUU

Art. VIII.8.8 Dotación de Aparcamientos

En obras de nueva planta con destino a cualquiera de los usos permitidos, será obligatoria la previsión de una (1) plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==	Estado	Firmado	Fecha y hora	17/11/2022 12:22:39
Firmado Por	Blanca Escuin Leyva	Página			75/132
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/vf/irmaAytoS/code/Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==				





Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 75/132	

TÍTULO IX – RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS (OE)

Art. IX.1.1 Definición

- Integran el suelo urbanizable (SUZ), los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por estimarlos aptos y los más idóneos para absorber las necesidades de crecimiento previstas.
- En virtud de la Disposición Transitoria Primera LISTA, los propietarios de los terrenos en suelo urbanizable tendrán el régimen en ella establecido para la promoción de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-nu) considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

Art. IX.1.2 Categorías

En esta clase de suelo, se establecen las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable Ordenado (SUZO):** Corresponde a los sectores en suelo urbanizable para los que el PGOU establezca la ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo, por existir garantías suficientes para ello y suponer una prioridad de desarrollo dentro de las previsiones del Plan.
- Suelo Urbanizable Ordenado con planeamiento incorporado (SUZO-pi):** Es el suelo urbanizable que proviene del planeamiento general anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en vigor del presente PGOU, con su ordenación pormenorizada completamente establecida, pero que no reúne las condiciones para ser considerado como urbano por no encontrarse recepcionadas las obras de urbanización.
- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZs):** Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el PGOU. Este suelo se desarrollará a través de Planes Parciales de Ordenación para cada uno de los sectores delimitados en los planos de ordenación del PGOU.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUZns):** Integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, delimitados para atender demandas a largo plazo o de oportunidad, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. El desarrollo de estos suelos requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en las presentes NNUU, así como la previa aprobación de la correspondiente propuesta de delimitación de ATU-nu en los términos fijados por la LISTA y su desarrollo reglamentario. En tanto no sea aprobada dicha delimitación el régimen de estos suelos será el correspondiente al suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Art. IX.1.3 Áreas de reparto y aprovechamiento medio

- En el suelo urbanizable con delimitación de sectores, se establecen cuatro áreas de reparto, integrados por los sectores que a continuación se indican, así como por los sistemas generales que, en cada caso, el PGOU adscriba o incluya dentro de su superficie:

Área de Reparto AR-1: SUZO-1, SUZs-2, SUZs-4, SUZs-8, SUZs-9 y SUZs-10

Área de Reparto AR-2: SUZs-3, SUZs5, SUZs6 y SUZs7

Área de Reparto AR-3: SUZs11 y SUZs-12

Área de Reparto AR-4: SUZO-pi-13

- El aprovechamiento medio definido para cada área de reparto será:

Área de Reparto AR-1: 0,553346 ua/m²s

Área de Reparto AR-2: 0,510653 ua/m²s

Área de Reparto AR-3: 0,521679 ua/m²s

Área de Reparto AR-4: s/ Planeamiento de desarrollo aprobado

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

Art. IX.2.1 Régimen del suelo urbanizable ordenado (OE)

- La aprobación definitiva de la ordenación detallada del suelo urbanizable, bien por estar contenida en el presente PGOU, bien en el Plan Parcial correspondiente, determina que:

- Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
- Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes derivados de la LISTA, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- Los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

- En la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del municipio o administración actuante comprenden:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

- Aquellos sectores que el Plan General clasifique como suelo urbanizable ordenado, por definir específicamente la ordenación detallada preceptiva, deberán asumir como gasto de urbanización los costes técnicos asumidos por el Ayuntamiento para dicha ordenación, según valoración actualizada de los servicios técnicos municipales.

- Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibida la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación de los correspondientes proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 75



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 76/132



6. Quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización, salvo en los supuestos de realización simultánea en los términos recogidos en las presentes NNUU y permitidas por la legislación vigente.

Art. IX.2.2 Desarrollo del suelo urbanizable ordenado (OP)

1. Salvo determinación en contrario en las fichas urbanísticas de las presentes NNUU, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado constituirá una única unidad de ejecución.
2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso.

Art. IX.2.3 Régimen del suelo urbanizable sectorizado (OE)

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrán edificar las construcciones previstas en el plan parcial para los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta no haberse cumplido los siguientes requisitos:
- a) La aprobación definitiva del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.
 - b) El cumplimiento de todos los trámites necesarios del sistema de actuación que corresponda.
 - c) La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
 - d) La ejecución completa de las obras de urbanización, salvo en los casos en que, conforme a estas NNUU y la LISTA, se autorice la ejecución simultánea.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado a los efectos de estas NNUU, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo contenido en el presente capítulo.

Art. IX.2.4 Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado (OP)

1. En el suelo urbanizable sectorizado, el ámbito del sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que recoja la ordenación urbanística detallada del Sector puede establecer, de forma justificada, y para un mejor fin de los objetivos fijados por el PGOU y una mejor gestión de la transformación urbanística, más de una unidad de ejecución en su seno.
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución, sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas NNUU.

Art. IX.2.5 Régimen del suelo urbanizable ordenado con planeamiento incorporado (OE)

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelo urbanizable en los que el presente PGOU asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Las áreas con planeamiento incorporado en suelo urbano no consolidado aparecen identificadas en los planos de ordenación con las siglas SUZO-pi.
2. El régimen de estos ámbitos es el siguiente:

- a. Las condiciones particulares por las que se rigen se consideran incorporadas al presente PGOU, como determinaciones propias. En el caso de aspectos de detalle no regulados en el Plan General, se estará a lo dispuesto en el documento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.
- b. Prevalerán las determinaciones gráficas contenidas en el documento de Plan General sobre las del instrumento de desarrollo, debiendo entenderse las posibles discrepancias como modificaciones establecidas por el PGOU para el mejor fin de los objetivos señalados para el ámbito.
- c. Cualquier alteración puntual que se pretenda de las determinaciones urbanísticas dentro de estos ámbitos podrá realizarse en los términos establecidos en la LISTA.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Art. IX.3.1 Definición y condiciones de sectorización (OP)

1. El suelo urbanizable no sectorizado (SUZ-ns) está constituido por el restante suelo apto para urbanizar del municipio, atendiendo a su características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos, así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo, así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.
2. Los ámbitos en suelo urbanizable no sectorizado establecidos por el presente PGOU son los siguientes: SUZns-1 y SUZns-2.
3. Dada la localización de los ámbitos, y su futuro enmarque en la estructura general definida por el presente PGOU para el municipio, se establecen las siguientes reglas de sectorización:
- a) El ámbito SUZns-1 tendrá como incompatible el uso global Industrial. Se permitirá su sectorización, 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 SUZs-6 y SUZs-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.
 - b) El ámbito SUZns-2 tendrá como incompatible el uso global Industrial. Se permitirá su sectorización, con estricto cumplimiento de la legislación urbanística vigente y de los planes de ordenación del territorio aplicables, siempre que se hayan urbanizado íntegramente el SUZO-pi-13, 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.
4. Los ámbitos predefinidos en suelo urbanizable no sectorizado podrán modificarse disminuyendo su tamaño en función de las necesidades reales de sectorización. En cualquier caso habrá de justificarse el cumplimiento de la legislación urbanística vigente y de los planes de ordenación del territorio aplicables, así como el cumplimiento de los criterios inherentes a las reglas del apartado anterior.

Art. IX.3.2 Régimen del suelo urbanizable no sectorizado (OE)

1. Mientras no cuenten con la aprobación de la propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística ni con la de su instrumento de ordenación urbanística detallada, serán de aplicación con carácter general, las condiciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, en su categoría de “Espacios Agrarios de Interés”.
2. En los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 77/132



- a) Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente PGOU que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
- b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse a requerimiento de la Administración Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
- c) Las actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el PGOU.

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva
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.
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaYtos/code/Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 78/132



TÍTULO X – RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES (OE)

Art. X.1.1 Definición y ámbito

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones naturales.
2. La delimitación y categorías quedan grafiados en los planos de ordenación del presente PGOU.

Art. X.1.2 Categorías del suelo no urbanizable

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 LOUA, se establecen las siguientes categorías en el suelo no urbanizable:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica (SNU-EP-LE), entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
- Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - Aquellos que están 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.
- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial (SNU-PT), integrados por los terrenos que merecen un régimen especial de protección otorgado por algún planeamiento de ordenación del territorio que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezca directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la del suelo no urbanizable.
- c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística (SNU-PU), integrados por los terrenos que merecen un régimen especial de protección otorgado por el presente PGOU, por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (SNU-R), constituidos por aquellos suelos que, sin presentar especiales valores naturales, deben mantener su destino primordial agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano y cumplir una función territorial equilibradora, por:
- Ser necesario su carácter rural porque existan valores, actuales o potenciales, agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
 - Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
 - Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

- La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Art. X.1.3 Régimen general del suelo no urbanizable

1. Cualquiera que sea la categoría del suelo no urbanizable, carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios de esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.
2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyan una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
3. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo No Urbanizable los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, incluso los actos precisos para el desarrollo de:
- Los usos ordinarios que, de conformidad con la LISTA, no se encuentren prohibidos por la ordenación urbanística y territorial, tales como agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica.
 - Los usos extraordinarios que, de conformidad con la LISTA, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.
4. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo No Urbanizable los siguientes deberes:

- Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico.
- Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división.
- Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales, con especial incidencia en los ámbitos que lindan con el suelo urbano.
- Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
- Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

PK2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 79/132



- Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

5. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas, bajo pena de nulidad absoluta, las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

6. En el suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos, siempre que estén previstos y permitidos por el PGOU o Plan Especial de aplicación, y sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometida la zona en la que se pretendan realizar:

- a) Las obras o instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, minera o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos, conforme a su naturaleza y con medios técnicos adecuados y ordinarios, que no tengan como consecuencia la transformación de su destino ni de las características de explotación, ni comporten un riesgo previsible y significativo directo o indirecto de inundación, erosión o degradación del suelo, quedando sujetos a las limitaciones que establezcan las leyes y el planeamiento urbanístico.
- b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el planeamiento urbanístico, vengan exigidas por alguno de los siguientes motivos:
 - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
 - La conservación, rehabilitación o reforma de las construcciones o instalaciones existentes.
 - La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos, teniendo en cuenta las limitaciones sobre carácter provisional de las obras e instalaciones y otras establecidas en la LISTA.
 - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, en los términos y con los procedimientos recogidos en la LISTA y su desarrollo reglamentario.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, en recogidos en las presentes NNUU y la legislación vigente.

- c) Las actuaciones de Interés Público, considerándose como tales a las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social y de procedencia o necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, que sean compatibles con el régimen de la correspondiente categoría de esta clase de suelo y que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos, pudiendo tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de usos extraordinarios, de la correspondiente Autorización Previa en los términos y con los contenidos y procedimientos recogidos en la LISTA y su desarrollo reglamentario.

7. En cualquier caso, en la ejecución de los actos a que se refiere el apartado anterior, se deberá:

- a) Asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo, la no inducción a la formación de nuevos núcleos de población, y la adopción de medidas en orden a corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos. A estos efectos, se considerará que inducen a la formación de nuevos núcleos de población los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que por sí mismos o por su situación en relación con asentamientos residenciales o de otro tipo de usos urbanísticos, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

- b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Art. X.1.4 Concepto de parcelación urbanística

A los efectos de la prohibición que se establece en el apartado 5 del artículo anterior, se considerará parcelación urbanística cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la formación de un nuevo núcleo de población, en la forma en que se define en el citado artículo, y se regula en el artículo X.1.5.

Art. X.1.5 Condiciones de segregación en parcelaciones rústicas

1. En el suelo No Urbanizable, las divisiones y segregaciones de terrenos deberán cumplir las determinaciones en cuanto a tamaños mínimos u otras condiciones de las divisiones de terrenos que establezca la legislación agraria, forestal u otras que sean de aplicación en razón de su destino.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada categoría del suelo No Urbanizable del presente Plan.

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, sin perjuicio de determinaciones específicas al respecto de los planes o normas de la administración agraria competente.

4. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transmisiones de propiedad.

5. Con el fin de no constituir parcelación urbanística, las divisiones de terrenos en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No dar como resultado lotes cuya superficie sea menor a la unidad mínima de cultivo, excepto cuando se realicen para agregarlas a fincas colindantes con el fin de cumplir este tamaño mínimo u otros establecidos por esta normativa o la legislación aplicable, en un acto simultáneo al de la segregación.
- b) No ser objeto de la partición terrenos en los que existan infraestructuras, obras o edificios ilegales, salvo que la segregación se realice para paliar las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.
- c) Cuando se trate de terrenos en los que exista una edificación legal, tener una superficie suficiente para que, una vez realizada la segregación, la edificación quede situada en una finca de superficie igual o mayor a la mínima establecida para cada tipo de edificación en el presente título, sin perjuicio de condiciones más restrictivas derivadas de planificación o legislación sectorial.

6. También se considerarán reveladores de una posible parcelación urbanística los actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de



Código Seguro De Verificación:		Sqps5/1pVQ+5FYKzJzBF8g==
Firmado Por	Observaciones	Blanca Escuin Leiva
Un De Verificación		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. https://portal.dipusevilla.es/vf/ima/yf/os/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJzBF8g==
Estado		Firmado
Página		17/11/2022 12:22:39
Fecha y hora		80/132



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	PK2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 80/132



una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

7. Quedan exceptuados, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable las parcelaciones de terrenos destinados a la implantación de:

- Segregaciones para implantación de infraestructuras.
- Segregaciones para usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.
- Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
- Segregaciones para la mejora o implantación de caminos rurales.
- Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos.

Art. X.1.6 Núcleo de población

1. Se considerará como núcleo de población a los efectos del presente Plan, todo asentamiento humano, de carácter residencial, con densidad superior a tres (3) viviendas por hectárea, industrial, almacenaje o cualquier otro, que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes; red de suministro de agua, red de saneamiento, alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de nuevo asentamiento o núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo no urbanizable se fijan. La capacidad edificatoria que corresponda a cada parcela según las NNUU de este Plan debe quedar recogida mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

Art. X.1.7 Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos

1. Se considerarán actos susceptibles de generar demandas de servicios o infraestructuras impropios del suelo No Urbanizable y, por tanto a la formación de nuevos asentamientos, los siguientes:

- a) Realización de divisiones o fraccionamientos de fincas que incumplan las condiciones que se establecen en el artículo X.1.5 o las de las condiciones particulares de la categoría específica, o con una distribución, forma parcelaria o tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se inserte.
- b) Existencia de publicidad referente a la parcelación o venta de parcelas o edificios situados en el suelo No Urbanizable sin advertencia de dicha situación y de las limitaciones o trámites a los que estén condicionadas las parcelas o los edificios, o con advertencia que no sea veraz.
- c) El establecimiento o pretensión de establecimiento de infraestructuras conjuntas de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, centro de transformación común, energía eléctrica o alumbrado público propias de las zonas urbanas por su carácter comunal al servicio de las parcelas o edificaciones proyectadas.
- d) La construcción o pretensión de construcción de edificios o instalaciones que incumplan las condiciones de distancia a los núcleos urbanos, distancia a otros edificios, tamaño mínimo de finca afecta a la edificación u otras que para los distintos tipos o zonas se establecen en estas Normas.

- e) Cualquier otro acto de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que entre en la definición establecida en el apartado 7 del artículo X.1.3.

Art. X.1.8 Instrumentos de ordenación en suelo no urbanizable

La ordenación del suelo No Urbanizable del territorio municipal, de acuerdo con la operatividad reglamentaria que la legislación urbanística otorga al planeamiento general municipal constituido por el presente PGOU, se realiza a través de los siguientes instrumentos:

- a) El establecimiento de las categorías recogidas en el artículo X.1.2 y de las subzonas que, en su caso, se determinan en las condiciones particulares, y que implican el régimen básico de la propiedad contenido en el presente capítulo.
- b) La aplicación del régimen de protecciones sectoriales, de carácter superpuesto y prevalente sobre el derivado del régimen de categorías y subzonas, de resultar estos menos restrictivos que el de la protección sectorial superpuesta.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

Art. X.2.1 Régimen general de uso y edificaciones en suelo no urbanizable (OE)

1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

- a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y otros usos ordinarios del suelo no urbanizable-
- b) Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de núcleo de población.

2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas.

Art. X.2.2 Clases de usos (OE)

1. El uso global del suelo No Urbanizable es el Agropecuario, definido conforme al artículo IV.9.1 de las presentes NNUU.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de vegetales, distinguiéndose:

a.1 Agrícola tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

a.2 Instalación o construcción de invernaderos y viveros, de carácter fijo o semipermanente para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plántones para su posterior trasplante.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 81/132



Un De Verificación	Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pVQ+5FYKzJzBF8g==	Estado	Fecha y hora
	Firmado Por	Blanca Escuin Leyva	Firmado	17/11/2022 12:22:39
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.				
https://portal.dipusevilla.es/vf/imaAyto5/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJzBF8g==				
				

a.3 Actividades forestales, en las que se incluyen las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

- b) Actividades ganaderas: Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

- c) Actividades vinculadas a la explotación agraria:

c.1 Obras e instalaciones anejas a la explotación, incluyéndose bajo esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

c.2 Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas, incluyéndose bajo esta denominación instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como alazaras, bodegas, secaderos, etc., así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, comercios, etc. de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.

c.3 Infraestructura de servicio a la explotación, considerándose como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas.

c.4 Desmontes, aterramientos, rellenos, constituidos en general por todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfo-topográficas.

c.5 Captaciones de agua, consideradas como aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

- d) Actividades medioambientales. Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

d.1. Actividades de conservación, regeneración y restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales, eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo ésta a través de tareas que la propician, como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nodrizas"), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, etc. Estas actividades, aunque redunda en el incremento de los recursos renovables, no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

d.2. Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el ciclo-turismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

d.3. Actividades de mantenimiento relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales: Se trata de actividades que tienen por objeto reparar o restablecer las estructuras y elementos indispensables para la continuidad del aprovechamiento tradicional de que venían siendo objeto, tales como el mantenimiento y reparación de esteros o corrales de pesca, etc.

3. Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

- Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.
- Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

4. Además de los usos pormenorizados establecidos en el presente artículo, en el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos, siéndole de aplicación las condiciones particulares contenidas en los artículos siguientes:

- Usos vinculados a las obras públicas.
- Equipamientos públicos.
- Actividades extractivas.
- Usos de carácter industrial.
- Equipamientos privados.
- Servicios terciarios.
- Uso de vivienda agropecuaria.

5. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos y los servicios terciarios son usos autorizables si se incorporan en una actuación mercedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda. Habrán de tramitarse según lo establecido al respecto por la LISTA mediante una Autorización Previa.

Art. X.2.3 Usos vinculados a las obras públicas. (OP)

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y, específicamente, el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras recogidas en el capítulo 8 del Título IV de estas Normas.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Cuando las construcciones y las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 81



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 82/132



elegida. Igualmente, las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

4. Las infraestructuras no previstas en el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

6. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de peaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
- Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gasoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

Art. X.2.4 Usos de equipamientos públicos (OP)

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderán que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general en la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

2. Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a) Adecuaciones naturalistas y recreativas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

b) Equipamientos deportivos: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,02 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

c) Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.

d) Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

e) Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable su implantación en el medio rural: sanatorios, etc.

f) Albergues públicos: equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.

g) Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc. La autorización de su implantación requerirá en todo caso la elaboración de un Plan Especial.

3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.
- b) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

Art. X.2.5 Actividades extractivas (OP)

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
- b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.
- c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 82



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 83/132



Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pVQ+5FYKzJZBF8g==
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.
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/ima/ylos/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJZBF8g==
Estado	Firmado
Página	84/132
Fecha y hora	17/11/2022 12:22:39



- d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
- e) Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.
2. Las condiciones de implantación son las siguientes:
- a) Se consideran en todo caso como uso autorizable en el Suelo No urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental que establezca la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.
- b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
- Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - Clases de recursos a obtener, usos de dichos productos y áreas de comercialización.
 - Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
 - Compromiso de que se asuman, una vez concluida la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración de este mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el registro de la Propiedad.

Art. X.2.6 Usos de carácter industrial (OP)

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las categorías que se expresan en el apartado 3.
2. Se trata de un uso autorizable únicamente en el Suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural siempre que sus normas particulares no lo prohíban y previa declaración expresa de actuación de interés social.
3. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:
- A. Industrias no compatibles con el medio urbano que, pese a cumplir con las condiciones de prevención ambiental, deban obligatoriamente ubicarse a una distancia superior a quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población agrupada. Las condiciones para su implantación son:
- a) Se consideran en todo caso como uso autorizable en Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.
- b) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
- c) Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
- d) No podrán situarse en ningún caso a menos de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

- e) Parcela mínima: Cinco (5) hectáreas.
- f) Edificabilidad máxima: una superficie equivalente al quince por ciento (0,15) de la superficie de la parcela.
- g) Ocupación máxima: el quince por ciento (15%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
- h) Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- i) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- B. Industrias de difícil implantación en el medio urbano. Son aquellas que desarrollan un actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio, medido en términos de empleo directo (con un mínimo de 25 trabajadores) e indirecto y que precisando al menos una parcela de más de 1Ha. para su implantación, se acredite la inexistencia de parcelas en el suelo urbano y urbanizable para ello. Las condiciones para su implantación son:
- a) Se consideran en todo caso como uso autorizable en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.
- b) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
- c) Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o alta dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
- d) No podrán situarse en ningún caso a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano.
- e) Parcela mínima: Una (1) hectárea.
- f) Edificabilidad Máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela. En parcelas superiores a cinco (5) hectáreas podrá edificarse una superficie equivalente al quince por ciento (15%).
- g) Ocupación máxima: El diez por ciento (10%) de la parcela, y con separación a linderos de fincas diez (10) metros y a edificaciones existentes cincuenta (50) metros, para garantizar la seguridad y salubridad.
- h) Plantación de arbolado autóctono en el 10% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- i) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Art. X.2.7 Usos de equipamientos privados y servicios terciarios (OP)

1. Los equipamientos privados y los servicios terciarios son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

PK2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 84/132



2. Equipamientos privados: se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas al esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

- a) Equipamientos deportivos turísticos: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Son casos propios y genuinos de esta modalidad de instalaciones los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,02 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.
- b) Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos, centros de enseñanza técnica de explotación del medio y equipamientos sanitarios que resulte aconsejable su implantación en el medio rural. La parcela mínima será de una (1) hectárea.

3. Servicios Terciarios: Son las destinadas al desarrollo de la vida social y al divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a las siguientes actividades:

- a) Hoteles Rurales: Hoteles cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Se adecuarán a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable. La parcela mínima será de tres (3) hectáreas. No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes para su adecuación, se admitirá la parcela existente.
- b) Las instalaciones permanentes de pernoctación y restauración (hostales, moteles y las casas de comidas y bebidas en general) al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares. La parcela mínima será de una (1) hectárea, con una edificabilidad máxima de 0,035 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes para su adecuación, se admitirá la parcela existente.
- c) Otras instalaciones de turismo rural, de acuerdo con lo definido para este uso por la legislación sectorial de aplicación, localizándose preferentemente en edificaciones existentes. En el caso de nueva construcción deberán respetarse las tipologías constructivas propias de la zona.
- d) Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.
- e) Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos.

4. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado autóctono y zonas ajardinadas, pudiendo ser sólo ocupada por edificaciones el 20% de la misma.
- b) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

Art. X.2.8 Uso de vivienda agropecuaria (OP)

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas:

- Parcela mínima: única y continua de seis (6) hectáreas en seco y tres (3) hectáreas en regadío.
- Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: en las parcelas mínimas doscientos (200) metros cuadrados; en parcela superiores a seis (6) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- Altura máxima: dos plantas y nueve (9) metros.
- Separación mínima a linderos: (15) metros.
- Separación mínima a carretera: según legislación sectorial vigente.
- Separación mínima respecto al límite de Suelo urbano y urbanizable: Quinientos (500) metros.
- Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: Doscientos cincuenta (250) metros.

3. Condiciones generales de implantación.

- a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las Normas.
- b) Garantía de vinculación a la explotación.
- c) Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
- d) Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
- e) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- f) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, serán autorizables mediante la correspondiente Licencia de Obras. Aquellas otras autorizables vinculadas a usos extraordinarios, o las que carezcan de vinculación en los términos que reglamentariamente se establezcan, precisarán de la correspondiente Autorización Previa conforme a los contenidos y procedimientos establecidos en la LISTA.

Art. X.2.9 Condiciones generales de la edificación (OME)

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se vinculen.

2. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones, cualquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a diez (10) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente título como normas específicas



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 85/132



para usos en el suelo no urbanizable. Además, deberán separarse del suelo urbano y urbanizable trescientos (300) metros.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos (2) plantas.

4. Las edificaciones tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpinterías, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la zona. Con carácter general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, salvo en instalaciones industriales, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta (60) centímetros de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, y entre éstos se colocará reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

Art. X.2.10 Las actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable (OE)

1. Cuando el presente PGOU posibilite en alguna de las categorías del suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes NNUU, así como en las fijadas en la correspondiente Autorización Previa para usos extraordinarios contemplados en la LISTA.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los siguientes requisitos:

- a) De utilidad pública o interés social.
- b) Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
- c) Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
- d) No induzca a la formación de nuevos asentamientos.

3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son aquellos establecidos en el artículo X.2.2.4 de las presentes NNUU.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de una Autorización Previa, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como Actuación de Interés Público.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

b) Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.

c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

6. La aprobación de la Autorización Previa determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal legalmente establecido, en ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión.

7. Los criterios, contenidos y procedimientos para la obtención de la Autorización Previa serán los que establezca la LISTA y su desarrollo reglamentario.

8. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

- a) El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía del diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Para viviendas unifamiliares aisladas, será del quince por ciento (15%)
- b) La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
- c) La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-EP-LE) (OE)

Art. X.3.1 Definición y sub-categorías

1. Pertenecen a la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-EP-LE), aquellos terrenos sujetos a limitaciones y servidumbres derivadas de la legislación específica sectorial, en los términos recogidos en el artículo X.1.2 de las presentes NNUU.

2. Se establecen las siguientes sub-categorías, siendo sus condiciones particulares las que se detallan en los artículos siguientes.

- a) Los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico de los cauces públicos.
- b) Las vías pecuarias.
- c) Los yacimientos arqueológicos catalogados en suelo no urbanizable.
- d) Ronda Metropolitana SE-40



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 86/132



Art. X.3.2 Cauces públicos

1. Pertenecen a esta sub-categoría del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, aquellos terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre legal.
2. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público hidráulico, sus áreas de servidumbre y policía, así como las zonas inundables determinadas, se especifican en el capítulo 2 del título XI, estándose en lo no regulado a la legislación vigente en la materia.
3. La regulación de los usos permitidos, autorizables y prohibidos en las zonas pertenecientes al dominio público hidráulico y las zonas inundables determinadas, será la recogida en la legislación vigente en la materia. En las zonas de policía y zonas inundables que no se clasifiquen como suelo no urbanizable, se permitirán los usos acordes a la clasificación y calificación de suelo que le asigna el presente PGOU, sin perjuicio de los procedimientos de autorización que, en su caso, se deban llevar a cabo en cumplimiento de la legislación vigente en la materia.

Art. X.3.3 Vías Pecuarias

1. Pertenecen a esta sub-categoría del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, las vías pecuarias así catalogadas y con las anchuras legales contenidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias vigente siempre que cuenten con deslinde aprobado. Aquellas que no cuenten con deslinde aprobado cumplirán íntegramente las determinaciones del presente artículo, pero se considerarán dentro de la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística (SNU-ep-pu), cuando discurren por suelo no urbanizable, o de Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) cuando lo hagan por suelos urbanizables. Constituyen superficies marcadamente lineales que, una vez perdida en gran medida su primitiva funcionalidad para el traslado del ganado, constituyen un elemento clave en la estructuración y continuidad de la trama natural del municipio. Están sometidas, con carácter general, a las condiciones de protección y limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial, o textos legales que la sustituyan, desarrollen o complementen:
- Ley 3/1995 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 y sus posteriores modificaciones, especialmente la recogida en 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.
 - Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. En aplicación de la legislación sectorial vigente, queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las vías pecuarias mediante construcción, actividad o instalación, incluidas los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones urbanísticas graves.
3. Las vías pecuarias deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado.
4. Los usos dotacionales y admisibles en las vías pecuarias serán aquellos que no contradigan su naturaleza.
5. Los usos compatibles de las vías pecuarias son aquellos que fomentan la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.
6. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria, según el artículo 55 del Reglamento de Vías Pecuarias, usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales.

7. 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 en normal tránsito de los ganados.
8. En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
9. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, la biodiversidad, el intercambio genético de especies y la movilidad territorial de la vida salvaje, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, senderismo, cabalgada, ciclo-turismo y otras formas de ocio y deporte que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.
10. Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá la previa autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
11. 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.
12. Se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria por razones de interés público, previa desafectación, siempre que se asegure el mantenimiento de su integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de la vía pecuaria, de modo que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

Art. X.3.4 Yacimientos arqueológicos

Si bien la Prospección Superficial realizada sobre la totalidad del término municipal no determina en el municipio ningún yacimiento consolidado, para el caso de que se constituya alguno en virtud de las cautelas establecidas para las zonas de protección arqueológica, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, así como a lo regulado en el capítulo 7 del título XI de las presentes NNUU.

Art. X.3.5 Ronda metropolitana SE-40

1. Pertenecen a esta sub-categoría del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica la zona de dominio público de la ronda metropolitana SE-40 en los términos definidos en la legislación vigente:
- Zona de Dominio Público: Terrenos ocupados por la propia carretera del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de ocho (8) metros de anchura medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación.
2. De manera complementaria a la franja protegida definida en el apartado 1, se respetarán las siguientes dimensiones de zonas afectadas, en virtud de la legislación vigente:
- 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.
3. El régimen de limitaciones de uso será el contenido en el capítulo 3 del título XI de las presentes NNUU y, en todo caso, el derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de carreteras.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 87/132



CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (OE)**Art. X.4.1 Definición**

1. Pertenecen a la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (SNU-EP-PT) o urbanística (SNU-EP-PU), aquellos terrenos a los que se le confiera este régimen desde el propio PGOU o en virtud de las disposiciones contenidas en el planeamiento territorial con incidencia directa en el municipio.

2. Se define una única sub-categoría:

- a) **Espacios Agrarios de Interés:** Corresponde a los terrenos definidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla que no hayan sido clasificados como urbano o urbanizable por el presente PGOU.

Art. X.4.2 Sub-categoría “Espacios Agrarios de Interés”. Definición.

1. 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.

2. El objetivo de su categorización es la preservación del carácter natural y rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Art. X.4.3 Sub-categoría “Espacios Agrarios de Interés”. Condiciones particulares de uso y edificación

1. Se establece el siguiente régimen particular de usos, en virtud de las definiciones y clasificaciones contenidas en el artículo X.2.2 y ss. de las presentes NNUU:

- a) Usos característicos: Los agrarios, medioambientales y los equipamientos públicos.
- b) Usos autorizables:
- Usos vinculados a las obras públicas.
 - Actividades extractivas.
 - Los equipamientos privados, servicios terciarios y usos industriales que sean considerados actuaciones de interés público por la administración actuante, que deban emplazarse en suelo no urbanizable, y que no se trate de usos incompatibles establecidos por el PGOU.
 - Uso de vivienda vinculada a la explotación agropecuaria.
- c) Usos prohibidos: Cualquiera no previsto en los apartados anteriores, y expresamente los prohibidos por el POTAU en materia de infraestructuras para el aprovechamiento de las energías renovables.

2. De conformidad con el apartado anterior, en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, sub-categoría “Espacios Agrarios de Interés” podrán, previo cumplimiento de las condiciones particulares, realizarse los siguientes actos:

- a) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actividades agropecuarias conforme al uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estando expresamente permitidas por el PGOU o Plan Especial de desarrollo, vengán exigidas por:
- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
 - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
 - La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras públicas.
 - Los equipamientos públicos que deban implantarse en el suelo no urbanizable.
- c) Las actuaciones de interés público, previa obtención de la correspondiente Autorización Previa, con destino a usos industriales, equipamientos privados y servicios terciarios que deban implantarse en el suelo no urbanizable y no estén expresamente prohibidas.
- d) Las actividades extractivas en aquellas áreas en las que se admite expresamente conforme a su régimen particular.
- e) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 87



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 88/132



TÍTULO XI. NORMAS Y AFECCIONES SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES (OE)

Art. XI.1.1 Objeto

1. Las Normas reguladas en el presente Título tienen por objeto integrar en el PGOU, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones sectoriales con incidencia en el municipio, así como la integración de las medidas correctoras propuestas por el Estudio Ambiental Estratégico.

2. También es objeto de este Título, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban establecerse en función de su propio análisis y en coherencia con la capacidad de acogida y estructuración territorial, así como de aquellos valores de su patrimonio que, desde la escala local se pretende su preservación.

Art. XI.1.2 Carácter de las Normas superpuestas

1. Las normas reguladas en el presente Título tienen carácter superpuesto y prevalente sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre su territorio de aplicación en otros Títulos de estas NNUU y, en definitiva, constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de la aplicación de la misma al municipio a través del PGOU.

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en el PGOU, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio, que actúan como indicadores límites de los efectos ambientales o sobre la calidad de la vida urbana, dentro de los límites de sostenibilidad establecidos.

3. El PGOU está sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de la legislación vigente y, como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras en coordinación con el Estudio Ambiental Estratégico. Con independencia de las previsiones de protección ambiental contenidas en otros títulos de estas NNUU, es objeto específico, incorporar de la forma más expresa las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico y las que se puedan deducir de la declaración previa y de la Declaración Ambiental Estratégica, en su caso. Estas prescripciones tienen el mismo carácter superpuesto que el resto de las reguladas en el presente Título, y prevalente respecto a cualquier otra determinación menos restrictiva de las NNUU.

CAPÍTULO 2. RECURSOS HIDROLÓGICOS (OE)

Art. XI.2.1 Cauces, riberas y márgenes

1. Todos los cauces, riberas y márgenes inventariados en el municipio están sometidos con carácter general y en lo que le sea de aplicación, a la legislación estatal y autonómica vigente en materia de Aguas y recursos hídricos, así como a los Planes Hidrológicos de cuenca vigentes en cada momento. El régimen legal aplicable está constituido por la siguiente legislación y planificación sectorial, o leyes o instrumentos que las sustituyan:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas en Andalucía.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 bis, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de las autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía y cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del Reglamento.

2. Los cauces públicos y sus zonas de servidumbre legal, que discurren por el municipio a los que afecta la referida legislación de Aguas, y en aplicación de ésta, son clasificados como Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-EP-LE).

3. El PGOU, sus instrumentos de ordenación urbanística detallada y los de ejecución, tendrán en cuenta las siguientes reglas, en la medida en que le sea de aplicación en cada caso:

- a) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso, obras e instalaciones dentro del cauce público.
- b) Se respetará la zona de servidumbre, constituida por una banda de cinco (5) metros de anchura paralelas a los cauces, para permitir el uso público regulado en la reglamentación del Dominio Público Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
- c) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la zona de policía (bandas de cien metros paralelas a los cauces):
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Extracciones de áridos.
 - Acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia turística.
 - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
- d) El PGOU y sus instrumentos de ejecución y desarrollo considerará las áreas inundables en los términos establecidos por el Plan Hidrológico de Cuenca, para lo cual se realizará el correspondiente Estudio de Inundabilidad de las zonas de crecimiento afectadas, salvo que estos estudios ya hayan sido publicados por



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 89/132



la administración competente. Cualquier obra o actuación en suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado que, de acuerdo con el PGOU sea admisible en dicho suelo y, en su caso, previa la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca, incorporará el Estudio de Inundabilidad antes referido.

- e) Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para todo aprovechamiento de aguas públicas superficiales con ellos, el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones desde la red municipal, y con sujeción a las directrices del Plan Hidrológico.
- f) Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para todo aprovechamiento de aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año o se realizará comunicación para volumen inferior, debiendo realizarse, en su caso, inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas.
- g) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico. Su ordenación y condiciones exigibles se ajustarán a las normas previstas en el Plan Hidrológico.
- h) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para la utilización de los embalses, siempre que tales usos sean compatibles con la finalidad y explotación de los mismos y los criterios recogidos en el Plan Hidrológico.

4. Las construcciones que en un futuro sustituyan a las existentes y afecten a la zona de servidumbre deberán retranquearse, de forma que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del cauce.

5. Las infraestructuras de paso sobre cauces, cuando proceda, deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

- Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.
- Preferentemente no se colocarán tubos, bóvedas o marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso de que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro, con objeto de reponer el lecho natural del cauce.
- Los apoyos y estribos deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público hidráulico y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.
- Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.
- Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.
- Estas estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

Art. XI.2.2 Protección de acuíferos

1. Serán de aplicación las determinaciones generales de protección de acuíferos contenidas en la legislación de Aguas y en las normas agrarias con incidencia en esta materia.

2. En todas las zonas de acuíferos del término municipal se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones:

- a) Queda prohibido 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.
- b) Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
- c) No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen efluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

CAPÍTULO 3. SISTEMAS DE COMUNICACIONES (OE)

Art. XI.3.1 Red de carreteras

1. Todas las carreteras inventariadas en el municipio están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial, o textos legales que la sustituyan, desarrollen o complementen:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- 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, modificado por el Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- 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 de servicios.

2. La situación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se grafía en los Planos de Ordenación del PGOU. Las zonas de dominio público y servidumbre legal de las carreteras que discurren por el municipio y a las que les afecta la legislación estatal y autonómica en materia de carreteras, y en aplicación de ésta, son clasificadas como Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-EP-LE), excepto los tramos de travesía que ya son suelo urbano consolidado, y los que discurren por sectores urbanizables que se incorporan a los mismos como afección superpuesta.

3. Las principales afecciones a las carreteras del municipio serán:

- a) Zona de dominio público: Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión de la Administración titular.
- b) Zona de servidumbre legal: Sólo se admiten los usos compatibles con la seguridad vial y previa autorización de la Administración titular, contenidos en la legislación sectorial vigente.
- c) Zona de afección:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 89



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 90/132



- Comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la zona de no edificación: Queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
- Comprendida entre la línea límite de la zona de no edificación y el límite exterior de la zona de afección: Se podrán autorizar actuaciones compatibles con la clasificación y calificación del suelo.

4. Dimensiones de las zonas afectadas:

- Zona de Dominio Público: Los terrenos ocupados por las carreteras y una franja inmediata paralela de ocho (8) metros para la SE-40, y tres (3) metros para las A-8052 y A-8054, medidos 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 para la SE-40, y ocho (8) metros para las A-8052 y A-8054, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Afección: Franja entre la zona de servidumbre legal y una paralela a cien (100) metros para la SE-40, y cincuenta (50) metros para las A-8052 y A-8054, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de No Edificación: Franja paralela a la arista exterior de la calzada de cincuenta (50) metros desde aquella para la SE-40 y de veinticinco (25) metros para las A-8052 y A-8054. Esta dimensión se reducirá en los sectores urbanizables con fachada a la A-8052 del casco urbano principal para mantener la continuidad de la línea de edificación ya existente.

5. Afecciones acústicas de la SE-40 en materia de ruido:

- a) Para el desarrollo de los sectores que prevean nuevas construcciones próximas a la SE-40, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindible en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre y en la normativa autonómica y local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.
- b) No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas. El planeamiento incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación conforme a la delimitación acústica contenida en el Estudio Acústico del PGOU.
- c) Igualmente, será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.
- d) La edificación residencial y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su

distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

6. Afecciones acústicas de las carreteras autonómicas en materia de ruido: Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de los posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

7. Afecciones adicionales respecto a la SE-40:

- a) Se prohíbe expresamente la realización de publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.
- b) La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por la carretera. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por la SE-40. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento.
- c) Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de la carretera y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes en aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberá ejecutar el promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

Art. XI.3.2 Red de caminos rurales

1. Todos los caminos o itinerarios rurales inventariados en el municipio, existentes o propuestos, se consideran elementos vertebradores del medio rural y habrán de contar con una anchura mínima de cuatro (4) metros, o la existente en el caso de que sea mayor.

2. Las edificaciones admisibles previa autorización, deberán retranquearse un mínimo de cinco (5) metros respecto a cualquier camino existente o previsto en el PGOU.

3. Aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima determinada, o los nuevos que desde el PGOU se estime necesaria su apertura, se declaran expresamente de utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesaria mediante expropiación, salvo que se acuerde su compra o permuta.

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES (OE)

Art. XI.4.1 Líneas aéreas de Alta Tensión

1. Todas las líneas eléctricas de alta tensión que discurran por el municipio, están sometidas con carácter general, en lo que les sea de aplicación, a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial, o textos legales que la sustituyan, desarrollen o complementen:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 90



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

PK2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 91/132



- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09.

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, 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.

2. La situación de las líneas eléctricas existentes y proyectadas en el municipio afectadas por la legislación anterior, se grafían en los planos de ordenación del PGOU.

3. El PGOU, dentro del ámbito de ordenación física del territorio que le es propio, establece las siguientes franjas de cautela sobre los ámbitos que ocupan los tendidos, prevaleciendo, en todo caso, las limitaciones contenidas en las instrucciones complementarias del Real Decreto 223/2008:

- Tensión hasta 13 kV: 10 metros.
- Tensión hasta 30 kV: 15 metros.
- Tensión hasta 132 kV: 20 metros.
- Tensión hasta 220 kV: 25 metros.
- Tensión hasta 380 kV: 40 metros.

4. En las franjas de no edificación establecidas en el Decreto 223/2008 se prohíbe cualquier tipo de construcción residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas.

5. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán soterrarse con cargo a los promotores o propietarios de los mismos.

Art. XI.4.2 Redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento

Las redes generales territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento están sometidas a una protección mínima en una franja de terreno de cinco (5) metros de anchura a cada lado de la instalación, salvo que en los proyectos de expropiación de las existentes se hubiere establecido una franja mayor, en cuyo caso prevalecerá esta última.

Art. XI.4.3 Antenas de telecomunicaciones y telefonía móvil

1. Este tipo de instalaciones están sometidas a licencia municipal en los casos recogidos en las presentes NNUU y la legislación sectorial vigente.

2. Se establece el siguiente régimen de protecciones:

- Se respetarán las distancias a usos y edificaciones que, en su caso, establezca la legislación sectorial aplicable.
- Se fomentará la concentración en una sola torre de las antenas de diferentes compañías en orden a minimizar el impacto paisajístico de estas infraestructuras. Para ello se estará a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, o texto legal que lo sustituya, desarrolle o complementa.

Art. XI.4.4 Gasoductos y oleoductos

Sobre las instalaciones de este tipo que discurran por el municipio se establece el siguiente régimen de protecciones, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable:

- Se prohíbe efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros, así como plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros del eje de la instalación.
- No se podrá realizar ningún tipo de obra, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones a una distancia inferior a 10 metros de la infraestructura, a uno y otro lado del mismo, sin autorización de los organismos y entidades responsables.
- Se permitirá el libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar la infraestructura.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE (OE)

Art. XI.5.1 Adaptación general al ambiente

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieren situadas, en los términos de la urbanística y territorial vigente y el presente PGOU.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada ordenarán las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas del medio procurando su adaptación a:

- Los elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano.
- La topografía y las condiciones de visibilidad.
- Los hitos, corredores y escenas de singularidad paisajística.
- Los elementos del paisaje con simbolismo histórico o etnográfico.
- La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales, con especial atención a los paisajes agrarios y forestales.

3. La formalización de los límites urbanos de los nuevos crecimientos se resolverá mediante viales, espacios libres o manzanas completas que eviten la aparición de traseras.

4. Los trazados viarios se integrarán en el paisaje siguiendo en lo posible las formas del relieve, limitando su anchura de calzada, cubriendo con vegetación autóctona los taludes y dotando de cubierta arbórea a las zonas de aparcamientos y servicios.

5. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.

6. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación. Se prohíbe, además, la instalación de soportes publicitarios de cualquier tipo, cualquiera que sea su altura o tamaño e independientemente de la clasificación de suelo, en la zona de no edificación establecida por la legislación sectorial y en la Zona de Cautela respecto a la infraestructura metropolitana SE-40 grafiada en el presente PGOU.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 91



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 92/132



7. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios acondicionados o autorizados expresamente 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 según las presentes Normas, Ordenanza Especial aprobada al efecto o, en su caso, lo que se establezcan en el trámite de licencia.

8. La implantación de usos o actividades admisibles 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.

9. En el desarrollo urbanístico previsto por el PGOU de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación natural existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfo-topográficos característicos del espacio a urbanizar.

10. Todos los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos del ámbito completo de los Sectores que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia visual de la ordenación, cumpliendo las siguientes reglas:

- En los sectores residenciales de tipología adosada, se acreditarán las medidas de ordenación adoptadas por el Plan Parcial en relación a evitar bordes urbanos de edificación repetitiva de gran longitud, que pudieran afectar negativamente a una imagen del núcleo más diversa, constituida por pequeñas piezas urbanas.
- Los Sectores industriales de borde del núcleo urbano acreditarán en el estudio paisajístico la imagen tanto a nivel urbano como lejana, desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo) la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos con la ordenación y las medidas correctoras aplicadas para paliar su impacto. A tal efecto con independencia de las precisiones de detalle que se puedan establecer en la Ficha de condiciones de desarrollo de cada Sector, se aplicarán como mínimo las siguientes:
 - Obligatoriamente se dispondrán en el borde de contacto de la actuación industrial con el medio rural, la tipología de implantación mediante edificación aislada.
 - Como borde con el medio rural se dispondrán sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.
 - Las Ordenanzas de los Planes Parciales incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación, y en los bordes urbanos determinarán que el porte de la vegetación oculte por lo menos el 60% de la edificación prevista, debiendo alcanzarse con las especies y porte utilizado, como mínimo la mitad del objetivo fijado en el momento de conceder licencia de edificación.

Art. XI.5.2 Protección paisajística del patrimonio arqueológico y arquitectónico

Se atenderá a las disposiciones particulares de los Capítulos 7 y 8 de este Título, y a las adicionales que se establezcan en la Ficha de Catálogo correspondiente.

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE RURAL Y URBANO

Art. XI.6.1 Objetivo general (OE)

El objetivo general de las disposiciones de este Capítulo es la integración normativa en el PGOU, de las Prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento propuestas por el Estudio Ambiental Estratégico o derivadas del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, y de la Declaración Ambiental Estratégica.

Art. XI.6.2 Vertidos de aguas residuales urbanas (OE)

Las aguas residuales que se viertan a la red de alcantarillado deberán cumplir las condiciones de caudal y concentraciones límite que establece el Reglamento de Prestación de Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales de ALJARAFESA (B.O.P. de Sevilla nº 175 de 31 de julio de 1989), o documento que lo sustituya o complementa.

Art. XI.6.3 Vertidos industriales (OE)

1. Las industrias que vayan a efectuar vertidos a la red de saneamiento lo harán conforme a las especificaciones del Reglamento de Prestación de Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales de ALJARAFESA, o documento técnico que lo sustituya. El artículo 50 del mencionado Reglamento hace referencia a los vertidos prohibidos y en los artículos 51 y 52 se detallan los vertidos tolerados, definiéndose por tales a aquellos que no superen determinados niveles especificados y que cumplan con las condiciones de caudal establecidas.

2. Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado, sin tratamiento previo, serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3. De acuerdo con el artículo 8 del *Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo*, los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo para:

- Proteger la salud del personal.
- Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.
- Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.
- Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.
- Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad.

4. Cuando las aguas residuales de origen industrial no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen, antes de ser asumidas por los sistemas de depuración municipales, unos niveles de DBO y de residuos de todo tipo, similares a los de uso doméstico.

5. En todos los sectores industriales deberán instalarse arquetas adecuadas para la toma de muestra de las aguas de la red de saneamiento con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.

6. Si en suelo urbano o suelo urbanizable se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos necesarios para el vertido directo a la red, deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica "NTE-ISA-Depuración y vertido".

Art. XI.6.4 Arbolado, jardinería y mobiliario urbano (OMU)

Como complemento de lo dispuesto en los artículos VI.2.6 y XI.5.1, se aplicarán las siguientes determinaciones:

1. Toda actuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, basándose en arbolado y otros elementos de jardinería y mobiliario urbano.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 92



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 93/132



2. El arbolado y los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios del buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y mantenimiento; y valorando la adecuación al ecosistema y el paisaje urbano en el que se sitúen.
3. La tala de árboles en suelo urbano y urbanizable se considera un acto de uso del suelo y estará sujeta al otorgamiento de licencia municipal.
4. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los individuos de menor edad y porte.
5. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar.
6. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de más edad y porte. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el Proyecto técnico respete dichos individuos, con indemnización al propietario si ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.
7. La revegetación de zonas transformadas debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento. En los parques y jardines la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total.
8. Las zonas verdes destinadas a parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven.
9. Parte de los pies de los olivos arrancados, (sobre todo aquellos que por su porte y sus características se consideran de mayor valor) se deberán transportar en condiciones óptimas para su posterior reutilización, en la medida de lo posible, en tareas de revegetación de zonas degradadas o para su inclusión en las zonas verdes proyectadas.
10. En los Proyectos de Xerojardinería se deberán incluir los siguientes criterios a la hora de proceder a la selección del arbolado:
- Volumen aéreo disponible.
 - Calidad del suelo.
 - Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
 - Longevidad de la especie.
 - Criterios de mantenimiento.
 - Tamaño del alcorque.
 - Pluviometría y/o riego.
 - Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
 - Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
 - Agresividad con el medio.
 - Capacidad para generar alergias.

11. En las obras que puedan afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se exigirá que durante su transcurso se dote a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura de 1,8 m., con el fin de impedir su deterioro.

12. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego niños, juegos y deportes no especializados adultos, actos colectivos al aire libre, etc., y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

Art. XI.6.5 Diseño del viario (OMU)

1. Los viales de las nuevas zonas de desarrollo urbano se ajustarán, en la medida de lo posible, a los caminos y sendas actuales, no rompiendo de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

2. Se respetará al máximo el arbolado existente de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones, o se bifurquen o hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria.

Art. XI.6.6 Protección atmosférica y ruidos (OM)

1. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

2. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire, o normas que las sustituyan, modifiquen o desarrollen.

3. Se deberán ajustar los límites de emisión y recepción sonora, y cumplir las condiciones de aislamiento acústica exigidas para edificaciones, que se determinan en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como cualquier otra norma que la sustituya, desarrolle o complemente.

4. El Ayuntamiento podrá desarrollar una Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra ruidos y vibraciones para lo cual podrá adoptar el marco básico establecido en la Orden de 3 de septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra ruidos y vibraciones (B.O.J.A. núm. 105, de 17 de septiembre de 1998).

5. 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 y 16,00-20,00 h.).

6. El tráfico de maquinaria pesada ha de planificarse utilizando rutas que resulten menos molestias para las zonas pobladas próximas, y si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

Art. XI.6.7 Condiciones complementarias de seguridad, salubridad y ornato (OM)

1. En edificaciones: Según artículo V.6.3.

2. En los suelos urbanos y urbanizables sólo podrán instalarse actividades autorizables por la *Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* y su normativa de desarrollo, disponiendo las medidas de corrección o prevención necesarias, previstas en el Proyecto y especificadas en el procedimiento de licencia de la actividad.

3. En estabulaciones:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 94/132



- a) Las granjas, cuadras, establos y vaquerías, deberán situarse a una distancia superior a mil (1.000) metros del suelo urbano y urbanizable.
- b) Los caballos o similares en ningún caso tendrán la consideración de animal doméstico y su estabulación, independientemente de su número, está expresamente prohibida en suelo urbano, alojándose en todo caso a una distancia superior a mil (1.000) metros de dicha clase de suelo.
- c) No obstante lo anterior, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar una ordenanza reguladora de esta materia, para rebajar esta distancia, cuando se cumplan las medidas de seguridad, salubridad y ornato que las mismas determinen.

Art. XI.6.8 Residuos (OM)

1. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en el desarrollo del PGOU deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (*Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D. 833/88, de 20 de julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D. 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de residuos Peligrosos de Andalucía, y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados*), o textos legales que los sustituyan, complementen o desarrollen.

2. 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 gestión conforme a la normativa vigente.

3. Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras. Los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o condicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE nº 57, de 8 de marzo).

4. El promotor de la actuación pondrá obligatoriamente a disposición del Ayuntamiento (o del organismo en que éste delegue), los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. Para ello serán señalados por el promotor los gastos correspondientes a dicha gestión (Estudios Económicos y Financieros, en su caso), gastos que han de ser vinculantes en cuanto a obligaciones de inversión.

5. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal para la correcta gestión de los citados residuos. La retirada de materiales de desechos y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado, cuya localización y gastos serán expresamente indicados.

6. La gestión de los residuos se realizará en las condiciones determinadas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; la Ley 22/2011, de 28 de julio de residuos y suelos contaminados; el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía; y demás normativa de pertinente aplicación.

7. Los residuos procedentes de la construcción deberán gestionarse a su vez según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Se prohíbe expresamente el depósito en vertedero para residuos de construcción y demolición que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previa.

8. Todo el material inerte sobrante procedente de las obras de excavado y movimientos de tierra, así como los materiales de préstamo que resulten excedentarios, les será de aplicación el orden de preferencia regulado en el art. 104.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo en último caso, evacuados a

vertederos autorizados. La valorización de los suelos no contaminados excavados y otros materiales naturales excavados procedentes de obras de construcción o de demolición, que se generen como excedentes para la ejecución estricta de la obra, y que se destinan a operaciones de relleno y a otras obras distintas de aquéllas en las que se generaron, seguirá lo establecido en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron.

9. Los productores de Residuos No Peligrosos en cantidades superiores a 1.000 Tn/año, las estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas e industriales, así como las fosas sépticas y otras instalaciones de depuración similar en actividades no domésticas, que generen residuos de lodos de depuración que no tengan la consideración de residuos peligrosos y los productores de Residuos Peligrosos, en cumplimiento de los artículos 11 y 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, deberán realizar la comunicación previa al inicio de actividad para su inscripción en el registro de productores de residuos.

10. El poseedor de los residuos estará obligado, mientras se encuentren en su poder, a mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad para las personas y para el medio ambiente, evitándose en todo momento la dispersión de residuos y quedando prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos y toda mezcla de fracciones ya seleccionadas o dilución de residuos que dificulte su posterior valorización o eliminación.

11. En relación con el almacenamiento temporal de los residuos peligrosos será de obligado cumplimiento las indicaciones relativas al almacenamiento, envasado y etiquetado de residuos peligrosos, establecidos en la normativa sectorial vigente, en particular en el artículo 16 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, y en los Reales Decretos 833/1988, de 20 de julio y 952/1997, de 20 de junio, de desarrollo de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

12. Para todo almacenamiento de materias primas o auxiliares susceptible de provocar contaminación del suelo por rotura de envases, depósitos o contenedores, deberán de adoptarse las mismas condiciones que para los almacenamientos de residuos peligrosos, a excepción de las específicas para este tipo de residuos, como son el tiempo máximo de almacenamiento y etiquetado.

13. En caso de derrames o situaciones sobrevenidas que comporten riesgo de contaminación del suelo y que requieran medidas con carácter urgente, se actuará conforme al procedimiento del artículo 63 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

14. En caso de desarrollarse una Actividad Potencialmente Contaminante del Suelo (APC) se actuará conforme a lo establecido en el Real Decreto 9/2005 y en el Decreto 18/2015, en relación a la comunicación de datos al Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y al resto de obligaciones establecidas.

15. Las personas físicas o jurídicas propietarias de suelos que hayan soportado una Actividad Potencialmente Contaminante del suelo (APC), en los que se promueva un cambio de uso o la implantación de una nueva actividad, deberán presentar ante la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de medio ambiente correspondiente, un informe histórico de situación conforme a lo establecido en el artículo 61 del Decreto 18/2015, de 27 de enero.

Art. XI.6.9 Condiciones complementarias de las zonas industriales (OM)

Como complemento de las determinaciones del XI.5.1, en las zonas industriales se adoptarán las siguientes medidas correctoras:

1. Se ha de realizar una integración paisajística conjunta de la actuación, con amplia utilización de apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las vías de comunicación por ser las vistas más comprometidas. Las especies vegetales utilizadas deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

2. Las zonas industriales de nueva creación, aparte de estar conectadas con las conducciones de saneamiento que canalicen las aguas residuales a la E.D.A.R. de Palomares del Río, tendrán prohibido, tanto en la etapa de construcción como cuando se hallen en funcionamiento, cualquier vertido de sustancia contaminante (aceites, gasolina, lubricantes,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 94



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

PK2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 95/132



etc.) que pueda tener efectos perjudiciales sobre el acuífero o aguas de escorrentía superficial. En este sentido se promoverá la implantación de impermeabilizaciones en las áreas de manipulación de hidrocarburos para evitar cualquier afección a los acuíferos.

3. Se deberá planificar las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades y se deberá establecer una zonificación que posibilite que el suelo se vaya ocupando por fases.

4. Con carácter general, para todas las zonas industriales y en especial para las más próximas a zonas residenciales, las actividades que se implanten deberán de adoptar, de acuerdo con la propia actividad y en la medida de lo posible, medidas tales como:

- a) Uso de combustibles de bajo poder contaminante: propano, butano, gasolinas libres de plomo, etc.
- b) Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- c) Uso de tecnología poco contaminante.
- d) Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- e) Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte.

5. La edificación será cuidada, tratándose como fachada todos sus paramentos vistos, incluso los susceptibles de futura ampliación. Preferentemente se ocultarán los encuentros de cubiertas inclinadas con las fachadas principales.

6. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos interiores. En todo caso, los anuncios se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Art. XI.6.10 Medidas correctoras en actuaciones urbanizadoras (OMU)

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentías, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red de drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especies vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.
- c) El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta de recepción de la obra.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución. Del mismo modo, se indicarán con suficiente precisión el destino del vertido de esas tierras. En la elección de los enclaves se atenderá expresamente a la clasificación y calificación del suelo, posible incidencia ambiental, y minimización del recorrido de camiones, en especial por zonas habitadas.

3. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de estas actuaciones será reutilizado para zonas verdes y jardines proyectados dentro de las mismas. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 2 m.

4. Los Planes Parciales que se desarrollen en suelo urbanizable deberán incluir, de ser necesario, las limitaciones geotécnicas a la construcción derivadas de las características del terreno, procesos geomorfológicos, etc., con el fin de prever posibles asentamientos diferenciales.

5. Queda prohibido realizar cambios de aceite y lubricantes, así como de cualquier tipo de vertidos de productos o materiales incluidos en la normativa sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos sin la adopción de las medidas necesarias para garantizar que no se producen afecciones al suelo y a la hidrología. Las instalaciones fijas deberán almacenar adecuadamente estos residuos para su posterior tratamiento por un gestor autorizado.

6. Hidrología:

- a) Los Planes Parciales deberán estudiar las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes, disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.
- b) Los Planes Parciales deberán obtener autorización del Organismo de Cuenca para efectuar actuaciones en la banda de 100 m. de anchura paralela a los cauces (Zona de Policía), conforme al Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D. 849/86 de 11 de abril.
- c) En todo el suelo urbanizable se tendrá especial cuidado en la no interferencia de forma negativa de escorrentías y arroyos de origen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpios de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m. de anchura (Zona de Servidumbre).
- d) Queda prohibido con carácter general (art. 89 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas) y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

- Efectuar vertidos directos e indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
 - 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.
- e) En el dominio público hidráulico y sus zonas de protección quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas, cualquiera sea el régimen de propiedad del suelo. En la tramitación de autorizaciones y concesiones que la pudieran afectar, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

f) En las zonas a urbanizar próximas a líneas de escorrentía natural se deberá realizar un estudio detallado de las modificaciones de flujo y escorrentías superficiales que van a causar estas actuaciones de modo de establecer cuantas medidas sean necesarias para disminuir el riesgo de inundación. En cualquier caso, los terrenos destinados a zonas ajardinadas públicas o privadas, deberán ubicarse en la franja topográficamente más baja, próxima al arroyo.

7. Condiciones estéticas: Según capítulo 7 del título V.

8. Consideración del entorno:

- a) Las obras de nueva edificación deberán ser proyectadas tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos visuales, así como el

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 95



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 96/132



impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona. En la vía pública habrá de considerarse 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.

- b) La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite la licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Art. XI.6.11 Medidas correctoras de carácter general en el suelo no urbanizable (OM)

- Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.
- Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados.
- Todas las viviendas o edificaciones de carácter rural deberán contar con un sistema de depuración de sus aguas residuales conforme a la norma tecnológica *"NTE-ISA-Instalaciones de alcantarillado depuración"* u otro sistema homologado.
- Cualquier aprovechamiento de aguas subterráneas que se solicite al Organismo de Cuenca deberá presentar:
 - Proyecto técnico.
 - Informe sobre la realización de la perforación.
 - Dispositivos de control.

5. Medidas correctoras de zonas de protección arqueológica: se incluyen en capítulo 7 del presente Título.

Art. XI.6.12 Medidas correctoras de regulación y control ambiental de la estabulación ganadera. (OM)

- Las estabulaciones de ganado existentes o de nueva implantación en suelo no urbanizable deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.
- Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente estará sometidas a calificación ambiental, según el número de ejemplares con que cuenten, en los términos recogidos en la Ley Integrada de Calidad Ambiental o norma legal que la sustituya, desarrolle o complemente.
- Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, (evitando así los malos olores) donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono biológico.
- Las granjas, establos ganaderos, caballerizas, etc., no podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar con una solería impermeable.
- Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable, que evite la percolación de orines y purines a las aguas subterráneas.
- Las explotaciones ganaderas deberán tener una pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.

Art. XI.6.13 Indicadores de Calidad Ambiental. Objeto. (OM)

- Los indicadores de calidad ambiental describen procesos o fenómenos de la incidencia multifactorial sobre el municipio. Los indicadores propuestos para el municipio tienen la finalidad de diagnosticar la saturación o la incidencia ambiental de determinadas actividades, tanto en el medio urbano como en el rural, y parten del análisis de la situación ambiental en el momento de formular el PGOU.
- Los indicadores de presión describen las presiones ejercidas, directa o indirectamente, por las actividades humanas sobre el medio ambiente. Afectan tanto a la calidad como a la cantidad de los recursos y su finalidad es reorientar las acciones a realizar por el Ayuntamiento en la ejecución de las previsiones del PGOU.
- El contenido de estos indicadores podrá ser actualizado mediante Ordenanza Especial, sin que suponga supuesto de innovación del PGOU, con la finalidad de introducir mayor número de indicadores, o la coordinación con instrumentos como la Agenda 21 Local, de llegar a realizarse.
- Se han propuesto dos indicadores de calidad ambiental en medio urbano y dos en medio rural.

Art. XI.6.14 Indicadores en medio urbano (OM)

A continuación se presentan los indicadores que sirven para describir o medir la saturación o presión ejercidas por las actividades humanas sobre la atmósfera, la vegetación, los bienes protegidos, paisaje, etc. del municipio.

1. Indicador 1: Personas expuestas a niveles sonoros significativos

- Descripción: Porcentaje de población expuesta a niveles de ruidos ambiental de referencia. Se considera de referencia el nivel equivalente a (Leq) diurno= 70dBA y el nivel equivalente (Leq) nocturno= 60 dBA
- Cálculo: Población expuesta a niveles de ruido ambiental / población total x 100
- Unidades: %
- Periodicidad de muestreo: anual
- Tendencia deseable: Disminuir
- Acciones a ejecutar:
 - Obligar al causante del ruido a insonorizar la edificación.
 - Definir un horario para realizar la actividad.
 - Trasladar la actividad a otro emplazamiento si las molestias persisten.
 - Si se trata de una infraestructura viaria, utilizar apantallamientos acústicos.
 - Decidir delimitar zonas saturadas de ruidos y limitar aperturas de actividades que los provocan.

2. Indicador 2: Quejas por actividades molestas

- Descripción: Evalúa el número de quejas por instalaciones o actividades molestas en los diferentes sectores urbanos (ruidos, vibraciones, malos olores, polvo en suspensión).
- Cálculo: Número de quejas por actividades molestas / Número total de quejas x 100.
- Unidades: %.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 96



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 97/132



- d) Periodicidad de muestreo: semestral.
- e) Tendencia deseable: Disminuir.
- f) Acciones a ejecutar:

- Obligar al titular de la acción a ejecutar medidas correctoras que minimicen los efectos negativos de la actividad.
- Trasladar la actividad molesta a un sector alejado de áreas residenciales si las quejas persisten.
- Decidir delimitar zonas saturadas de ruidos y limitar aperturas de actividades que los provocan.

Art. XI.6.15 Indicadores en medio rural (OM)

1. Indicador 1: Superficie (m²) de áreas degradadas recuperadas.

- a) Descripción: Evalúa la medida en que se van recuperando y subsanando las zonas degradadas por vertidos incontrolados de escombros, residuos sólidos y enseres domésticos.
- b) Cálculo: Superficie limpiada o recuperada / superficie total afectada por vertidos x 100.
- c) Unidades: %
- d) Periodicidad de muestreo: semestral
- e) Tendencia deseable: Disminuir
- f) Acciones a ejecutar:
 - Controlar periódicamente las vías pecuarias, caminos rurales y cauces públicos con el fin de detectar la presencia de camiones que efectúen vertidos incontrolados de escombros, enseres domésticos, etc.
 - Fijar sanciones económicas para quienes efectúen vertidos incontrolados.
 - Obligar a los infractores a limpiar la zona afectada.

2. Indicador 2: Pérdida de olivar

- a) Descripción: Variación de la superficie de olivar a causa de la presión humana. Considera la pérdida de masa forestal por el crecimiento urbanístico, implantación de nuevas infraestructuras o actividades en suelo no urbanizable.
- b) Cálculo: Superficie de olivar actual – superficie de olivar del año anterior / superficie de olivar del año anterior x 100
- c) Unidades: %
- d) Periodicidad de muestreo: Anual
- e) Tendencia deseable: Disminuir
- f) Acciones a ejecutar:

- La superficie máxima de olivar que se elimine en un año no debe superar el 2% de total de superficie ocupada por olivos.

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. XI.7.1 Objetivo general (OE)

1. De acuerdo con el artículo 47.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. En consecuencia, y a los efectos de las presentes NNUU, queda caracterizado el Patrimonio Arqueológico de la forma siguiente:

- a) Subyacente: Constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos, y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquellos que estén ubicados bajo cota de superficie.
- b) Emergente: Formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Art. XI.7.2 Normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico (OM)

1. Las intervenciones constructivas o urbanizadoras que se pretendan realizar sobre alguno de los ámbitos sometidos a protección arqueológica especificados en el artículo siguiente e incluidos en el Catálogo (o que pudieran incorporarse en el futuro), vienen obligados a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, conservación e integración en su caso.

2. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección del presente Capítulo, en lo relativo a actividades arqueológicas, se atenderá a lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Una misma intervención podrá englobar varias modalidades de actividades arqueológicas, así como varios tipos de intervenciones arqueológicas.

3. Procedimiento e intervención municipal:

- a) Para la solicitud de la correspondiente intervención arqueológica será necesaria la presentación de un proyecto suscrito por técnico arqueólogo competente.
- b) Los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre la idoneidad y adecuación del proyecto al planeamiento vigente, remitiéndolo posteriormente a la Consejería de Cultura para su autorización conforme a la normativa vigente.
- c) Se comunicará a los Servicios Técnicos Municipales el inicio de los trabajos arqueológicos para permitir su previsión y control.
- d) Durante el transcurso de los trabajos o a su término y la vista de la importancia de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.
- e) Al finalizar los trabajos arqueológicos el técnico arqueólogo director de la intervención hará entrega a los Servicios Técnicos Municipales, en el plazo de siete días, del correspondiente informe donde se recojan de manera sucinta los resultados previos obtenidos, con explícita indicación de aquellas estructuras relevantes susceptibles de conservación o integración en el proyecto de obra.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 97



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 98/132



Código Seguro De Verificación:	SqpS5/1pVQ+SfYKzJZBF8g==		
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	Estado	Firmado
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	17/11/2022 12:22:39
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/imaAyTos/code/SqpS5/1pVQ+SfYKzJZBF8g==		
			

- f) Los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, en función de los resultados obtenidos emitirán el informe oportuno con las condiciones que procedan y que se incorporarán en cada caso a las condiciones correspondientes de la licencia de obras.
- g) En el caso de la adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran, cuando lo tuviere, la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (Estudio de Detalle o Plan Especial).
- h) Posteriormente, el técnico arqueólogo director de la intervención dispondrá de un año para entregar la memoria científica de la intervención, que deberá remitirse tanto a los Servicios Técnicos Municipales, para que se adjunte al expediente, como a la Consejería de Cultura.
- i) Además de los requisitos establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003), será condición indispensable para la tramitación de una nueva autorización para dirigir una intervención arqueológica en el ámbito, el haber hecho entrega de los correspondientes informes y memorias señalados en los apartados anteriores en los plazos fijados para cada uno de los documentos.
- j) En el caso de actuaciones de desarrollo del PGOU afectadas por ZPA, previamente a la tramitación del planeamiento, o a la solicitud de licencia de edificación que implique movimiento de tierras para cimentación, se realizará con cargo al promotor un Estudio Arqueológico por equipo técnico competente, con el alcance, especificaciones y prospecciones que fije la Delegación de la Consejería de Cultura, que determinará los condicionantes que se deberán tener en cuenta en la ordenación y edificación, o las zonas a excluir de la misma porque de acuerdo con la investigación realizada proceda su calificación como ZA o ZSA.

4. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la *Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español* y 50 de la *Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía*, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del *Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas*.

Art. XI.7.3 Clasificación de los yacimientos arqueológicos (OE)

1. Son Zonas Arqueológicas (ZA) los espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante que sean declarados Bienes de Interés Cultural o que sean objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como tales. El régimen jurídico al que se hayan sometidos los bienes inmuebles incluidos en las zonas arqueológicas, será el establecido en el Artículo 18 de la *Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español*, y en el Artículo 11 y siguientes de la *Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*.

2. Son *Zonas de Servidumbre Arqueológica (ZSA)* aquellos espacios claramente determinados en que se presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés y precisen adoptar medidas precautorias, declarados como tales mediante el procedimiento establecido en el Artículo 48 de la *Ley 14/2007*. Los terrenos incluidos en la delimitación de Zona de Servidumbre Arqueológica quedan sujetos al régimen establecido en el artículo 49 de la citada Ley.

3. Son Zonas de Protección Arqueológica (ZPA) aquellas áreas delimitadas en el presente PGOU susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica, y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

4. En el momento de formación del presente PGOU, en el municipio no hay delimitada por la Administración competente ninguna de las zonas especificadas en los apartados 1 y 2 de este artículo; en el momento en que sean delimitadas, estarían sometidas al régimen indicado. En el municipio solamente hay identificadas áreas que procede incluir en el apartado 3, que son las derivadas de la Prospección Arqueológica Superficial realizada expresamente para el término municipal de Almensilla, y cuyo régimen de protección se desarrolla en el artículo siguiente.

Art. XI.7.4 Régimen de la Zonas de Protección Arqueológica (OM)

1. El régimen jurídico al que se hayan sometido los terrenos incluidos en la delimitación de ZPA será el establecido en el presente PGOU según su clasificación y calificación urbanísticas, sin perjuicio de que se respeten las normas de carácter cautelar de este Capítulo.

2. En el término municipal se determinan las ZPA, cuya ubicación se identifica en los Planos de Ordenación.

3. Normas de procedimiento aplicables a las Zonas de Protección Arqueológica (ZPA): Las especificadas en el apartado 3 del artículo XI.7.2.

4. Normas cautelares aplicables a las Zonas de Protección Arqueológica (ZPA): Hasta que por iniciativa de la propiedad, del Ayuntamiento o de la Consejería de Cultura no se realice el Estudio Arqueológico sobre las ZPA, éstas quedan sometidas al siguiente régimen:

4.1 Usos prohibidos:

- a) Las prospecciones arqueológicas, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.
- b) Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica de la ZPA.
- c) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación de la ZPA.
- d) La colocación de vertederos de cualquier naturaleza.
- e) Explanaciones y aterrazamientos.
- f) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- g) Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
- h) Las construcciones residenciales y edificaciones públicas singulares.

4.2 Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura:

- a) Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.
- b) Obras de acondicionamiento y mejora de caminos rurales y vías pecuarias.
- c) Tareas de restauración ambiental.
- d) Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.

4.3. Actuaciones permitidas:

- a) Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 98

Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 99/132



- b) Reparación de vallado, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.
- c) Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas por la legislación vigente.

5. Normas especiales para la protección e intervención sobre el patrimonio arqueológico emergente:

- a) La intervención arqueológica sobre el patrimonio emergente se orientará hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble, mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia, mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos, etc.) y los espacios que lo conforman.
- b) El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, es decir el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo a:
 - Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado esté contemplado en el proyecto de obra.
 - Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
 - Control de aperturas de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
 - Cualquier otro análisis que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico emergente.

CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, URBANO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES

Art. XI. 8.1. Generalidades. (OE)

- 1. Las presentes NORMAS se aplicarán a los edificios, parcelas, espacios y elementos de interés patrimonial incluidos en el Catálogo del PGOU, o que puedan incorporarse al mismo durante su vigencia.
- 2. Las disposiciones de este Capítulo tienen prevalencia sobre el resto de las determinaciones de las presentes NNUU que puedan afectar al patrimonio catalogado o a zonas en que se inserten.
- 3. El Catálogo de Bienes Protegidos de Almensilla, es parte integrante del PGOU, en los términos previstos en el artículo 16.2 de la LOUA, por darse en el municipio las circunstancias que requieren dicho desarrollo documental.
- 4. Cada una de las Fichas del Catálogo especifican las particularidades que la catalogación determina a aquellos casos en que se considera necesario aclarar, matizar o particularizar para el bien protegido la aplicación de estas NNUU.

Art. XI.8.2. Clasificación del patrimonio y alcance de la protección. (OE)

A fin de regular la intervención sobre el patrimonio en el municipio de Almensilla conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica:

- a) Patrimonio arquitectónico: Edificios.
- b) Patrimonio etnográfico: Arquitectura vernácula o edificios que contuvieron o contienen actividades tradicionales de interés en la historia del municipio.

Art. XI.8.3. Delimitación y subzonas. (OE)

- 1. El área de aplicación de estas Normas de protección se extiende a la totalidad del término municipal, formando un área discontinua. Se representa específicamente en las hojas del Plano OC-01, sin perjuicio de la superposición de la referencia de protección en otros Planos de Ordenación, para facilitar su aplicación.
- 2. A los efectos de aplicación de estas Normas a los edificios o elementos protegidos se distinguen los siguientes niveles de protección:

- A. Protección integral.
- B. Protección estructural.
- C. Protección parcial.

3. En el caso de elementos singulares, espacios urbanos, o edificios implantados en entornos de singular paisaje urbano o rural, se regulan las condiciones complementarias para que la intervención en el edificio o entorno proteja el contexto de influencia del inmueble catalogado.

Art. XI.8.4. Unidad edificatoria. (OE)

- 1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones se recogen en los Planos de Ordenación.
- 2. No se admitirá Proyecto sobre parte de la parcela, sino que habrá de referirse a unidades catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pvQ+SfYKzJzBF8g==
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.
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaYfOs/code/Sqps5/1pvQ+SfYKzJzBF8g==
Estado	Firmado
Página	17/11/2022 12:22:39
Fecha y hora	100/132



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 100/132



Art. XI.8.5. Condiciones particulares de parcelación. (OP)

1. Segregación y parcela mínima edificable.

a) Parcela mínima: Con carácter general la parcela mínima será existente a la entrada en vigor del PGOU.

b) Las parcelas con alguno de los niveles de protección no podrán ser objeto de segregaciones. Se exceptúan los siguientes casos:

- Parcelas que hayan sido objeto de agregación acreditada en los veinticinco (25) últimos años, en cuyo caso se podrá segregar la parte añadida siempre que cumpla las condiciones de parcelación del área en la que se sitúa.
- Parcelas que resultan afectadas por actuaciones puntuales contenidas en este Plan General, tendentes a reestructuración interna y recuperación de espacios públicos, mediante planeamiento de desarrollo.
- Parcelas con edificios de nivel C que en la Ficha de Catálogo se estime viable su segregación.

2. Agregación y parcela máxima.

Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas que sustenten edificación protegida son los siguientes:

a) Las parcelas con protección integral o estructural no podrán agregarse, salvo para operaciones de recuperación de la configuración originaria del inmueble protegido.

b) Las parcelas con nivel de protección parcial podrán agregarse, siempre que la agregación no perjudique ninguno de los valores que justifican la protección y en todo caso cumpliendo los siguientes requisitos:

- Que la agregación no suponga tratamiento unitario del frente de fachada, sino que se conserve la tipología parcelaria de frente fragmentado anterior a la agregación, propia de la imagen urbana a preservar.
- Que la parcela resultante no supere los dieciocho (18) metros de frente de fachada o su superficie seiscientos (600) metros cuadrados.

Art. XI.8.6. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad. (OP)

1. Alineación: La posición de la edificación será la existente, no admitiéndose variaciones más que en el caso de añadidos recientes, que podrán eliminarse.

2. Fondo edificable y alineación interior: En edificios con protección integral o global, serán los existentes. En edificios con protección parcial, se podrán variar éstos, ajustándose en todo caso a las condiciones particulares de zona, justificando debidamente que no se afectan los valores que motivan la protección. El Ayuntamiento podrá requerir la tramitación previa de un Estudio de Detalle, con el objeto de valorar los efectos de la volumetría pretendida sobre el bien protegido o su entorno inmediato.

3. Edificabilidad: Para los niveles de protección integral y estructural, la edificabilidad será la existente. Para el nivel de protección parcial se podrá alterar en aplicación de las condiciones particulares de zona, con el mismo criterio del apartado 2 de este artículo.

4. Altura de la edificación: La altura máxima que podrá alcanzar la edificación será la existente para los niveles de protección A y B. En el caso del nivel de protección parcial se podrá alcanzar la altura regulada en las condiciones particulares de zona, acreditando que no se afectan a los valores que motivan la protección. A tal efecto, en los edificios de arquitectura popular-tradicional o vernácula catalogados con nivel C, se admite solo la sobreelevación para la mejora de las condiciones de habitabilidad, hasta una altura máxima interior en fachada de 2,20 metros, debiendo mantenerse la inclinación y características de la cubierta preexistente.

Art. XI.8.7. Condiciones particulares de estética. (OME)

1. Las obras en edificios protegidos, tendrán en cuenta con el máximo rigor, las características estilísticas y constructivas en las que se encuadra la edificación.

2. En la edificación protegida se prohíbe expresamente la disposición de contadores de electricidad en fachada, así como la inclusión de cualquier cableado, para el que habrá que disponer conducciones ocultas. Los contadores se dispondrán en el zaguán de la edificación en compartimentos diseñados al efecto. Idénticas normas rigen para la disposición de los contadores de agua, si bien éstos podrán situarse en fachada en los casos de edificios con nivel de parcial, en los que podrán situarse en el zócalo de la fachada y a una altura no superior a 75 centímetros.

3. En relación a las muestras en fachada se complementará para los edificios catalogados con las siguientes condiciones:

a) No se admitirán anuncios en interferencia con elementos singulares de la composición de la fachada del edificio catalogado, como portadas, molduras y similares.

b) Los textos se compondrán mediante letras sueltas no luminosas adosadas a la fachada. Se recomienda la tipografía clásica o actual de la máxima simplicidad.

Art. XI.8.8. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación. (OP)

1. Los tipos de obras de edificación regulados se complementarán para los edificios catalogados con las siguientes condiciones:

A) Obras en los edificios tendentes a la buena conservación del patrimonio.

a) Obras de restauración:
- Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en la ficha correspondiente.

- Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones documentadas que los alterasen. La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

- Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.

- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

- Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

b) Obras de conservación:

- No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.

- Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

c) Obras de consolidación:

- Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

NORMAS URBANÍSTICAS 100



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 101/132



- La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

d) Obras de acondicionamiento:

- Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

- Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

B) Obras de reforma:

- Quedarán limitadas a las zonas permitidas según niveles de protección, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.

- No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta inclinada, ni los materiales de ambas. Se podrá cambiar cubierta plana por inclinada. En los edificios de protección parcial de una planta se podrán elevar hasta la altura regulada en zona de ordenanza manteniendo el mismo tipo de cubierta.

- Deberán respetarse la posición de patios y en la medida de lo posible escaleras, como elementos definidores de la tipología a conservar.

C) Obras de demolición: En ningún caso supondrán la desaparición total o parcial del edificio catalogado. Las demoliciones solamente pueden afectar a añadidos o reformas inadecuadas acreditados sobre la edificación o tipología originaria.

D) Obras de nueva edificación:

a) Obras de reconstrucción:

- La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

- La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.

- Cuando en algún edificio con protección en los grados estructural o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen. Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

- No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

b) Obras de sustitución: Queda expresamente prohibida la sustitución total o parcial de un edificio catalogado, ni aunque fuera declarado en ruina. En este supuesto, en la reconstrucción de los elementos ruinosos se mantendrá en todo caso la estructura y tipología arquitectónica preexistente y en ningún caso esta situación supondrá variación de las condiciones de aprovechamiento aplicables a los edificios catalogados.

Art. XI.8.9. Normas particulares de tramitación. (OM)

1. Además de los documentos exigidos en las normas generales, la solicitud de Licencia de Obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio y justificación de que es la alternativa de intervención más adecuada para preservación del bien catalogado.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con el nivel de protección que le afecte.

d) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprender un tramo de calle que abarque tres edificios a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

e) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.

f) Descripción fotográfica del edificio existente.

g) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.

h) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

i) Cumplimiento de lo establecido en el Capítulo 7 de este Título relativo a protección arqueológica, cuando proceda.

Art. XI.8.10. Situación de ruina en inmuebles protegidos. (OE)

1. Los bienes inmuebles protegidos por el PGOU no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (BIC) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

2. Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Art. XI.8.11. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes. (OE)

1. Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente PGOU, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos. Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien,



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 102/132



que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por estas NNUU.

3. En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por el PGOU. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

Art. XI.8.12 Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico. (OE)

1. Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones del presente PGOU, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un BIC o elemento inscrito en el CGPHA., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de BIC o elemento inscrito en el CGPHA, podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (portados, retablos, escudos, emblemas o placas heráldicos, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA., de la administración competente.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

6. El Ayuntamiento o, la administración competente en el caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA., podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente PGOU.

7. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que puede dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

8. La enajenación de un BIC o de un elemento inscrito en el CGPHA requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9. Cualquier obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizaran en los términos previstos en la normativa del presente PGOU.

10. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

11. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberán realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

Art. XI.8.13. Condiciones de nivel de protección integral. Definición y ámbito de aplicación. (OE)

1. El "nivel de protección integral" es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Se asigna a edificios en las confluyen características excepcionales de carácter histórico artístico o simbólico, ya declarados Bien de Interés Cultural (BIC), o que en caso de no serlo, podrían ser merecedores de dicho declaración según lo establecido en la Legislación de Patrimonio Histórico.

2. Se aplicará este nivel de protección a los B.I.C. declarados como tales y a todos los edificios a los que el Catálogo propone la incoación de expediente de declaración, o que se determina el "nivel de protección integral "A".

3. Asimismo se aplicará este nivel de protección a los espacios públicos y jardines incluidos en Catálogo con este nivel, cuyas especies y disposición de las mismas y de todos los elementos que lo integren habrán de conservarse en su totalidad, o reponerse en la misma situación especie y porte, si por cualquier circunstancia hubiesen desaparecido. Se exceptúan elementos añadidos con posterioridad a su creación.

4. Los elementos especiales o singulares relacionados como tales en el Catálogo también tienen asignado este nivel de protección, lo cual implica su total mantenimiento en buen estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta, impidiendo asimismo su traslado o remoción.

Art. XI.8.14. Condiciones de edificación. (OP)

1. Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos correspondientes de estas NNUU:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- g) Reconstrucción.
- h) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras impuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizada mente en la ficha de catálogo correspondiente.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 103/132



3. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo de la Comisión Municipal de Patrimonio sobre su viabilidad y condicionantes de la misma.

Art. XI.8.15. Condiciones de uso. (OP)

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio.
2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

Art. XI.8.16. Condiciones del nivel de protección estructural. Definición y ámbito de aplicación. (OE)

1. El "nivel de protección estructural es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachadas y todos los elementos tipológicos, estructurales y espaciales configuradores del inmueble.
2. Se aplicará este nivel de protección a los edificios, elementos y espacios en los que en el Catálogo se determina este "nivel de protección estructural (B)".

Art. XI.8.17. Condiciones de edificación. (OP)

1. Dentro del nivel de protección estructural, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos correspondientes:
- a) Conservación y mantenimiento.
 - b) Consolidación.
 - c) Acondicionamiento.
 - d) Restauración.
 - e) Reforma menor.
 - f) Reforma parcial.
 - g) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio.
 - h) Reconstrucción.
 - i) Sustitución parcial.
 - j) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.
2. Las obras impuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la ficha de Catálogo correspondiente.

3. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo de la Comisión Municipal de Patrimonio sobre su viabilidad y condicionantes a la misma.

4. En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente: Fachadas, patio principal, jardines (si existen de interés), escalera principal, estructura arquitectónica del inmueble y todos y cada uno de sus elementos espaciales y tipológicos esenciales.

Art. XI.8.18. Condiciones de uso. (OP)

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

3. Los usos admitidos serán los siguientes:

- Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología "casa", se admiten los usos preferentes de vivienda y alojamiento colectivo:
- Dotacional en cualquiera de las categorías.
- Terciario en las siguientes categorías: Comercial (excepto gran superficie), oficinas y hospedaje.
- Industria artesanal tradicional del municipio.

Art. XI.8.19. Condiciones del nivel de protección parcial. Definición y ámbito de aplicación. (OE)

1. El "nivel de protección parcial" es el asignado a edificios con notables valores arquitectónicos en el contexto histórico del municipio que, se protegen fundamentalmente por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbanos y que se considerarán importantes en la percepción del conjunto histórico.
2. Se aplicará este nivel de protección a los edificios, elementos y espacios en los que en el Catálogo se determina este "nivel de protección parcial (C)".

Art. XI.8.20. Condiciones de edificación. (OP)

1. Dentro del nivel de protección parcial, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos correspondientes:
- a) Conservación y mantenimiento.
 - b) Consolidación.
 - c) Acondicionamiento.
 - d) Restauración.
 - e) Reforma menor.
 - f) Reforma parcial.
 - g) Reforma general.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 104/132	

- h) Demolición parcial, excepto dos primeras crujiás de fachada o elementos que se indiquen en catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección.
- h) Reconstrucción.
- i) Sustitución parcial.
- j) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.
- k) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras impuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la ficha de Catálogo correspondiente.
3. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo de la Comisión Municipal de Patrimonio sobre su viabilidad y condicionantes a la misma.

Art. XI.8.21. Condiciones de uso. (OP)

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio.
2. Los usos admitidos serán los siguientes:
- Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología "casa" se admiten los usos preferentes de vivienda y alojamiento colectivo:
 - Dotacional en cualquiera de las categorías.
 - Terciario en las siguientes categorías: Comercial (excepto gran superficie), oficinas y hospedaje.
 - Industria artesanal tradicional.

CAPÍTULO 9. AFECIONES TERRITORIALES SUPERPUESTAS (OE)

Art. XI.9.1 Objeto

1. Pertenecen a esta tipología de afecciones, aquellas derivadas de determinaciones establecidas por el planeamiento territorial con incidencia directa en el municipio.
2. Se definen las siguientes afecciones:
- a. Ronda Metropolitana SE-40: Corresponde al elemento de la red viaria de conexión exterior denominado como circunvalación SE-40 en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.
 - b. Parque Metropolitano "Riopudio": Corresponde a los terrenos recogidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla para un parque metropolitano lineal sobre las riberas del arroyo Riopudio.

- c. Plataforma multimodal: Corresponde a los terrenos que se reservan a ambos lados de la carretera A-8054, en previsión de su ampliación a plataforma multimodal tal y como recoge el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Art. XI.9.2 Ronda metropolitana SE-40. Protecciones y cautelas.

1. Se establece como zona de cautela el espacio comprendido dentro de dos bandas laterales a la carretera, de trescientos (300) metros de anchura, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. En el entorno del enlace con la carretera A-8054, la zona de cautela quedará delimitada por un círculo de radio igual a quinientos (500) metros, con centro en el punto de intersección de los ejes de ambas vías.
2. En la Zona de Cautela las actuaciones edificatorias en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin planeamiento de desarrollo aprobado, cuya finalidad sea distinta al servicio directo de la carretera, deberán aportar un Estudio de Tráfico que garantice el cumplimiento de los objetivos enunciados en el artículo 33.2 de la Normativa del POTAU.

Art. XI.9.2 Parque Metropolitano Riopudio. Protecciones y cautelas

1. El Plan General clasifica los terrenos afectados por el Parque Metropolitano Riopudio como Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.
2. Con carácter general, no se permiten construcciones en el ámbito del parque metropolitano. No obstante, excepcionalmente la administración podrá autorizar aquellas construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que el uso al que se destinen sea compatible con los objetivos establecidos para el parque metropolitano por el POTAU, y que resulte autorizable según las disposiciones de las presentes NNUU.

Art. XI.9.3 Plataforma Multimodal. Protecciones y cautelas

1. Corresponde a 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.
2. En tanto no empiecen las obras de construcción de la plataforma, y con la autorización previa del organismo autónomo competente en materia de carreteras, sólo podrán permitirse construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional, realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que proceda, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 105/132	

ANEXO I. FICHAS URBANÍSTICAS

Se acompañan a continuación Fichas Urbanísticas comprensivas de las determinaciones de aplicación a cada área o sector del Plan General, distinguiendo entre aquellas que pertenecen a la ordenación estructural de las que tienen carácter pormenorizado.

A modo explicativo y aclarativo se enumera el alcance y particularidades de cada una de las determinaciones contenidas en las fichas urbanísticas:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Superficie Total con SSGG: Expresa la superficie total del sector incluyendo la parte de los Sistemas Generales adscritos o incluidos que hayan de ser obtenidos. Servirá de base, sin perjuicio de los ajustes de detalle propios de la ordenación pormenorizada, para la determinación de los propietarios afectados en el desarrollo del ámbito.

Superficie de SSGG: Contempla la parte de los Sistemas Generales adscritos o incluidos que hayan de ser obtenidos, por lo que no constituye ya dominio público existente y, por lo tanto, no se precisa su obtención ni su participación en el desarrollo urbanístico. Los propietarios de estos terrenos se integrarán en el proceso urbanístico como miembros de pleno derecho.

Superficie sin SSGG: Corresponde a los terrenos netos del sector, descontados los sistemas generales incluidos en el mismo. Esta superficie servirá de base de cálculo para el establecimiento de las edificabilidades y densidades globales, así como para la determinación de las superficies mínimas de cesión obligatoria, cuando éstas se refieran a superficie de suelo.

Aprov. MEDIO Área de Reparto: Recoge el valor del Aprovechamiento Medio definido en el Área de Reparto en que se incluya el Área o Sector, calculado como el cociente entre el aprovechamiento objetivo total de los sectores que formen parte del área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, (que denominaremos Unidades de Aprovechamiento) entre la superficie total de dicha área, incluyendo la de los sistemas generales incluidos o adscritos.

Aprov. OBJETIVO: Hace referencia a la superficie edificable permitida por el planeamiento general medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidas al mismo. Su valor procede de la homogeneización de las edificabilidades globales establecidas para cada uno de los usos (y zonas) globales definidas en el ámbito.

Aprov. SUBJETIVO: Corresponde a 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 la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos. En el ámbito de un área o sector, su valor es el noventa por ciento de la aplicación del Aprovechamiento Medio a la Superficie Total con SSGG, por ser ésta la suma de los terrenos cuyos propietarios tienen derechos en dicho ámbito.

Aprov. CESIÓN obligatoria: Se trata de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En el ámbito de un área o sector, su valor es el diez por ciento de la aplicación del Aprovechamiento Medio a la Superficie Total con SSGG, por ser ésta la suma de los terrenos cuyos propietarios tienen derechos en dicho ámbito.

Excesos(+)/Defectos(-) Aprov.: Se trata de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo materializable en el área o sector, y la suma de los derechos de aprovechamiento de los propietarios afectados y la cesión obligatoria a la administración. La gestión de estos excesos o defectos se realizará en los términos descritos en la memoria de ordenación del PGOU.

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Uso Global: Se define para la totalidad del sector un uso principal GLOBAL de entre los contemplados por la LOUA, esto es, Residencial, Industrial, Terciario o Turístico. Al objeto de calcular el aprovechamiento objetivo del sector conforme a las previsiones de desarrollo de dicho uso global, se cuantifican dentro de un mismo uso global distintas zonas tipológicas con coeficientes de uso diferentes. En el uso global residencial se distingue entre las tipologías Unifamiliar Aislada o Pareada (UAI), Unifamiliar Adosada (UAD) y Plurifamiliar (PL), así como aquellas zonas que pertenezcan a los porcentajes de reserva de vivienda protegida (VP).

Nivel de Densidad: Establece, en el caso de áreas o sectores residenciales, el nivel de densidad de viviendas según la distribución establecida en la LOUA: Muy baja (<5viv./ha.); Baja (5-15 viv./ha.); Media-baja (15-30 viv./ha.); Media (30-50 viv./ha.); Alta (50-75 viv./ha.); Muy Alta (>75 viv./ha.)

Índice Edificabilidad: Corresponde a la edificabilidad global establecida para el área o sector, definida por los metros cuadrados construibles lucrativos por cada metro cuadrado de suelo sin SSGG.

Edificabilidad: Expresa la edificabilidad global del área o sector en metros cuadrados construibles lucrativos totales y, en su caso, por cada uno de las zonas tipológicas definidas.

Coefficiente de Uso: Expresan el valor atribuido a cada zona tipológica que pueda dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras diferentes y, particularmente a suelos destinados a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública. El Coeficiente unidad de referencia del presente PGOU es el uso Industrial previsto para el Área de Oportunidad empresarial (E5), por ser el mayoritario en el Plan.

Aprov. OBJETIVO: Coincide con el valor establecido en el apartado de “superficies y aprovechamientos” pero contiene el desglose por cada zona tipológica prevista, a la que se le ha asignado un coeficiente independiente a fin de homogeneizar los rendimientos.

SISTEMAS GENERALES

Recoge la enumeración de los sistemas generales asociados al área o sector indicando su denominación, su tipo (viario, equipamiento o espacios libres), su situación respecto al área o sector (incluido o adscrito) y la superficie del sistema general que ha de obtenerse a través de la incorporación de sus propietarios al desarrollo urbanístico del ámbito (se excluyen por tanto los terrenos que ya sean dominio público y mantengan esta condición)



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 106/132



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres: Expresa el mayor de los valores entre los establecidos en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento como cesión de suelo para espacios libres en función de las características y dimensiones del área o sector.

Docente: Contempla la superficie mínima total de cesión de suelo para equipamientos docentes, con independencia de que la pormenorización y agrupación contenida en el Reglamento de Planeamiento derive en cesiones de mayor cuantía en el instrumento de desarrollo.

Comercial: Recoge la superficie construida mínima a contemplar en la/las parcelas de cesión para equipamiento comercial en el instrumento de desarrollo, según se establece en el Reglamento de Planeamiento.

Social: Contempla la superficie construida mínima a prever en la/las parcelas de cesión para equipamiento social en el instrumento de desarrollo, según se establece en el Reglamento de Planeamiento.

Reservas mínimas: Recoge la superficie de suelo mínima destinada a cesiones de sistemas locales, en virtud de los criterios de ordenación de áreas urbanas y sectores establecidos en el artículo 17 LOUA en función de cada uso característico. Este valor total ha de cumplirse complementariamente al cumplimiento de los valores obtenidos por aplicación del Reglamento de Planeamiento.

Viario: Con carácter general se deriva al diseño que establezca el planeamiento de desarrollo (la ordenación detallada contenida en el PGOU para el caso del suelo urbanizable ordenado), la cuantía de cesión de viario del área o sector.

Aparcamientos: Se recoge la obligación de contemplar en el área o sector una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo, debiendo ser pública al menos el 50 % de este mínimo.

DENS. VIVIENDAS

Al objeto de justificar el cumplimiento de los valores de crecimiento establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), las previsiones contenidas para el Área de Oportunidad Residencial en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) así como la reserva para vivienda protegida no sólo en edificabilidad sino en número de unidades establecida por el PGOU, se incluyen en la ordenación pormenorizada la densidad total del área o sector expresada en número de viviendas por hectárea, y las unidades de viviendas de renta libre y sujetas a algún tipo de protección contempladas en su ámbito.

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

Objetivos y criterios de la ordenación: Se enumeran, a modo de directrices, los objetivos y criterios a considerar en el diseño urbanístico del área o sector. Cuando se refieran a un suelo urbanizable ordenado, tendrán un carácter descriptivo de los objetivos y criterios considerados.

Determinaciones vinculantes: Se concretan aquellas determinaciones consideradas vinculantes en el desarrollo urbanístico del sector, bien por responder a una estructura interna deseada en el sector o a unas necesidades de integración externas con sectores o ámbitos urbanos adyacentes. También se concretan determinadas cargas de urbanización asociadas al área o sector, así como condiciones de urbanización obligatorias.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Las determinaciones respecto al desarrollo, gestión y programación, pertenecen a la ordenación pormenorizada.

Instrumentos de Desarrollo: Enumera los planes y proyectos urbanísticos, de ejecución y de gestión, necesarios para el desarrollo del área o sector.

Iniciativa de redacción: Determina si la iniciativa de la redacción de los instrumentos de desarrollo pendientes de tramitar es pública o privada, en función del sistema de actuación establecido.

Sistema de actuación: Establece el Sistema de Actuación de aplicación en el desarrollo del área o sector, de entre los establecidos por la legislación urbanística (Compensación, Cooperación o Expropiación)

Orden de Prioridad: Recoge el orden de prioridad (primera o segunda) en la ejecución del área o sector y el periodo temporal en el que se prevé su desarrollo (primer o segundo cuatrienio) según el Programa de actuación del PGOU.

Cuota de participación en infraestructuras generales: Determina el porcentaje de colaboración del sector en los costes de infraestructuras generales contempladas en el PGOU y que han de sufragar entre todos los nuevos suelos urbanizables.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

ANEXO I. FICHAS URBANÍSTICAS 106



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 107/132



Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==		
Firmado Por	Blanca Escuin Leyva	Estado	Firmado
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	17/11/2022 12:22:39 108/132
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaAyTos/code/Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==		



1. SUELO URBANIZABLE. SECTORES.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 108/132	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS				
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)
115.040,99		8.604,44		106.436,55
Aprov. MEDIO Área de Reparto	Aprov. OBJETIVO	Aprov. SUBJETIVO	Aprov. CESIÓN obligatoria	Excesos(-)/Defectos(-) Aprov.
(UA/m ² s)	(UA)	(UA)	(UA)	(UA)
0,553346	61.443,75	57.291,73	6.365,75	-2.213,73

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES						
Uso Global (uso)	(zona)	Nivel de Densidad (denominación)	(rango vvdas/ha.)	Índice Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente de uso
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA	30-50	0,519887	15.540,00	1,3000
	R-UAD-VP				10.530,00	0,9000
	R-PL				23.865,00	1,1500
	R-PL-VP				5.400,00	0,8000
Totales					55.335,00	61.443,75

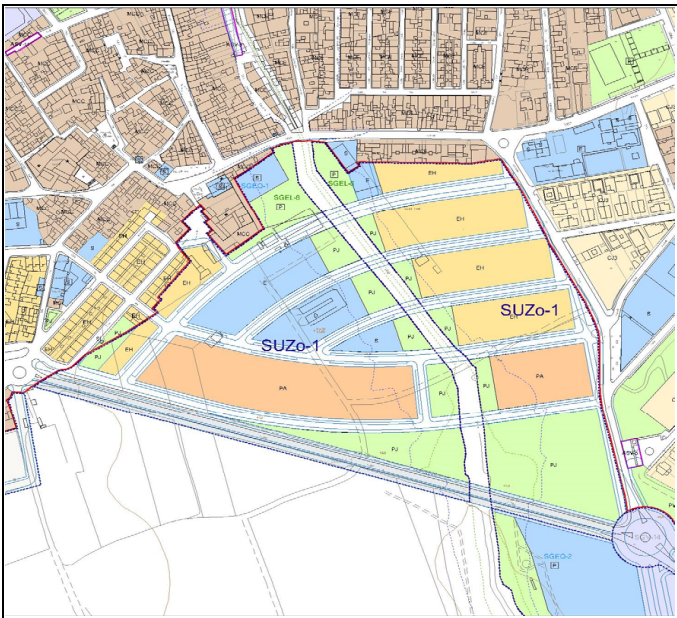
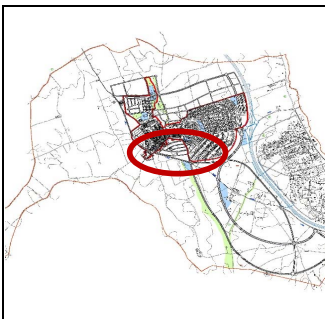
SISTEMAS GENERALES						
Nombre	SGV-1	SGEL-8	SGEQ-1			
Tipo	Viario	Espacios Libres	Equipamiento			
Situación	Incluido	Incluido	Incluido			
Superficie	3.318,18	3.934,35	1.351,91			
						TOTAL SSGG
						8.604,44

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES							
Espacios Libres (m ² s)	Docente (m ² s)	Deportivo (m ² s)	Comercial (m ² c)	Social (m ² c)	Reservas Mínimas (m ² s)	Viario	Aparcamientos
10.643,66	3.972,00	1.986,00	331,00	993,00	16.600,50	1/ Ord.Porm.	1/100 m ² c (mín.50% publ.)
DENS.VIVIENDAS							
						Densidad (viv/ha.)	31,10
						Libres (m ² viv)	213
						Protegidas (m ² viv)	118
						TOTAL VIV	333

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES	
Objetivos y criterios de la ordenación: - El ámbito del SUZo-1 procede del único suelo urbanizable residencial no desarrollado del planeamiento general anterior, y constituye el mayor vacío urbano del núcleo principal de Almensilla. El sector se subdivide en dos al ser atravesado por el arroyo Cañada Fría, dado que su cauce y zonas de servidumbre se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. La autorización de usos incompatibles con la legislación sectorial vigente en materia de aguas en las zonas actualmente inundables que dejen de serlo por aplicación de las medidas correctoras contempladas en el PGOU, quedará condicionada a la efectiva ejecución de dichas medidas y a las autorizaciones pertinentes del organismo de cuenca. Para ello, la documentación gráfica del PGOU incluye tanto la lámina de inundabilidad actual, como la resultante de dichas medidas. - La ordenación detallada, equivalente a Plan Parcial, incluida en el presente PGOU resuelve la estructura transversal viaria este-oeste, atravesando el arroyo en los puntos necesarios para la permeabilidad viaria y peatonal del sector. Estos nuevos pasos sobre el cauce existente se llevarán a cabo con soluciones constructivas que no impidan un hipotético desborde de las aguas (tramex o similar). - El sector incluye como sistemas generales una gran plaza pública presidida por un equipamiento destinado a la construcción del nuevo edificio principal del Ayuntamiento. - El diseño de los espacios libres locales potenciará el aprovechamiento de las riberas del arroyo Cañada Fría, incluyendo sus zonas de servidumbre como eje verde norte-sur que recorre la práctica totalidad del término municipal. - La red viaria del sector se integrará con el viario adyacente, y resolverá la reurbanización de la plaza del Cuco, integrándola en un espacio peatonal junto a la plaza de la iglesia. - Se incluye al sur del sector el sistema general viario SGV-1, parte de la actuación de duplicación de calzada de la A-8052 a su paso por el núcleo de Almensilla. - Se plantean usos residenciales plurifamiliares en altura en la zona sur a modo de fachada permeable precedida de un gran parque público.	
- Se plantean usos residenciales unifamiliares como transición entre los edificios plurifamiliares y las tipologías históricas adyacentes. - La ubicación de los equipamientos locales responde a criterios de centralidad en el sector y de vinculación a los espacios libres generados. - La ejecución de los sistemas generales SGV-1 (que incluirá la ampliación del paso inferior del arroyo) y SGEL-8 habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del mismo, manteniendo en su diseño los criterios de ubicación, rasantes y dimensionado recogidos en el presente PGOU o, en su caso, los de los proyectos específicos que las administraciones competentes redacten sobre los mismos. - El proyecto de urbanización contemplará igualmente el ajardinamiento de la franja de servidumbre del arroyo en términos compatibles con la legislación de aguas vigente y como parte físicamente integrante de los espacios libres locales y generales adyacentes. - Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acometerá a su cargo los sistemas generales de espacios libres y viarios incluidos o adscritos al mismo, con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigna. - Se destinará a vivienda con algún régimen de protección pública un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial establecida para el sector, así como un mínimo del 30% del número máximo de viviendas establecido. - Se estará a lo dispuesto en el artículo XI.2.1 de las NNUU en materia de actuaciones sobre cauces públicos y sus zonas de protección. - El proyecto de urbanización reservará los espacios necesarios para las paradas de transporte público colectivo y viales y aparcamientos de bicicletas propuestos en el PTMAS, PAB y EMT. - El proyecto de urbanización incorporará un análisis arqueológico del pozo existente en la parcela que valore la conveniencia y forma, en su caso, de conservarlo.	

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN				
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA REDACCIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Proyecto de Reparcelación	Privada	Compensación	Primera	3,1321%
Proyecto de Urbanización			Primer cuatrienio	

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	ÁREA DE REPARTO	SUZo-1
CATEGORÍA	ORDENADO	AR-1	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS LSP

Ficha de planeamiento SUZo-1



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

FIRMADO POR

NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON

26/01/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 109/132



Código Seguro De Verificación:	Sqpss/1pVQ+5FYKZJZBF8g==		
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	Estado	17/11/2022 12:22:39
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.		
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/imaYtos/code/Sqpss/1pVQ+5FYKZJZBF8g==		
			

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)	
32.730,24		1.512,75		31.217,49	
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(+)/Defectos(-) Aprov. (UA)	
0,553346	17.950,06	16.300,03	1.811,11	-161,09	

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Uso Global (uso)		Nivel de Densidad (denominación)		Índice Edificabilidad (m ² c/m ² s)		Edificabilidad (m ² c)		Coeficiente de uso		Aprov. OBJETIVO (UA)	
TERCIARIO				0,5000		15.608,75		1,1500		17.950,06	
Totales						15.608,75				17.950,06	

SISTEMAS GENERALES

Nombre	SGV-3										
Tipo	Viario										
Situación	Adscrito										
Superficie	1.512,75										
										TOTAL SSGG	1.512,75

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres (m ² s)	Docente (m ² s)	Deportivo (m ² s)	Comercial (m ² c)	Social (m ²)	Reservas Mínimas (m ² s)	Viario	Aparcamientos
3.121,75				1.248,70	4.370,45	1/ Plan Parcial	1/300 m ² c (min.50% publ.)

DENS.VIVIENDAS

Densidad (viv/ha.)	
Libres (nº viv)	
Protegidas (nº viv)	
TOTAL VIV	

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

Objetivos y criterios de la ordenación:

- El SUZs-2 es uno de los pocos suelos urbanizables no desarrollados del planeamiento general anterior. El Plan prevé la reconsideración del primitivo uso global industrial al terciario, que abastezca a la zona occidental del núcleo principal de este uso deficitario.
- El Plan Parcial integrará el sistema general viario SGV-3, como parte de la actuación de duplicación de la calzada de la carretera A-8052 a su paso por el núcleo principal de Almensilla.
- Con carácter preferente se localizarán los sistemas locales de espacios libres lindando con la zona residencial adyacente.
- La línea de "no edificación" respecto de la carretera A-8052, se situará a la misma distancia que el suelo urbano adyacente previa las autorizaciones que, en su caso, sean necesarias.
- El proyecto de urbanización reservará los espacios necesarios para las paradas de transporte público colectivo y viales y aparcamientos de bicicletas propuestos en el PTMAS, PAB y EMT.

Determinaciones vinculantes:

- La ejecución del sistema general SGV-3 y de la actuación simple de viario ASV-2 habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del sector, manteniendo en su diseño los criterios de ubicación, rasantes y dimensionado recogidos en el presente PGOU o, en su caso, los de los proyectos específicos que las administraciones competentes redacten sobre los mismos.
- Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acometerá a su cargo los sistemas generales de espacios libres o viales incluidos o adscritos al mismo así como la actuación simple de viario ASV-2, con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigna.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Plan Parcial	Privada	Compensación	Primera	0,9150%
Proyecto de Reparcelación				
Proyecto de Urbanización			Primer cuatrienio	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

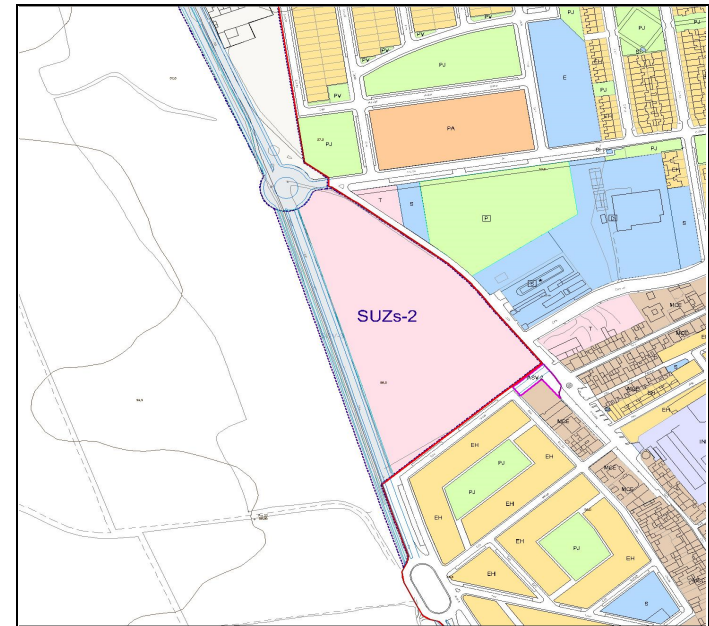
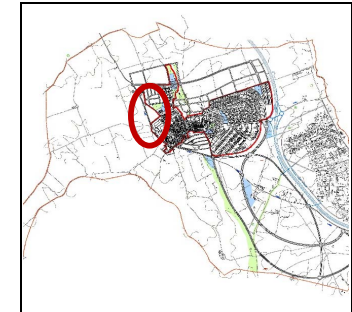
EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento SUZs-2

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORÍA	SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO
AR-1

SUZs-2



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 110/132



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS				
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)
115.157,37		26.066,04		89.091,33
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(-)/Defectos(-) Aprov. (UA)
0.510653	57.092,58	52.924,92	5.880,55	-1.712,89

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Uso Global		Nivel de Densidad		Índice Edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente	Aprov. OBJETIVO
(uso)	(zona)	(denominación)	(rango vvdas/ha.)	(m ² c/m ² s)	(m ² c)	de uso	(UA)
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA	30-50	0,5890	24.663,15	1,30	32.062,10
	R-UAD-VP				27.811,64	0,90	25.030,48
Totales					52.474,79		57.092,58

SISTEMAS GENERALES

Nombre	SGV-7	SGEL-1	SGV-16					
Tipo	Viario	Espacios Libres	Viario					
Situación	Incl./Adscrito	Adscrito	Incluido					TOTAL \$566
Superficie	15.535,27	6.172,90	4.357,87					26.066,04

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres (m ² s)	Docente (m ² s)	Deportivo (m ² s)	Comercial (m ² c)	Social (m ² c)	Reservas Mínimas (m ² s)	Viario	Aparcamientos
9.445,46	4.068,00	2.034,00	339,00	1.017,00	28.861,14	s/ Plan Parcial	1/100 m ² (min.50% publ.)

DENS.VIVIENDAS

Densidad (viv/ha.)	38,05
Libres (nº viv)	133
Protegidas (nº viv)	206

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

Objetivos y criterios de la ordenación:

- Comprende los principio suelos de crecimiento residencial en la zona noroeste del núcleo urbano, plantados como prolongación de actuaciones residenciales públicas que, históricamente, se han llevado a cabo en la zona. Se trata de un sector perteneciente al área de oportunidad residencial previsto por el POTAS en el norte del núcleo urbano principal de Almensilla.
- El desarrollo del sector está condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad residencial prevista en el Plan de Actuación Urbanística. Los valores de densidad y las dotaciones locales se ajustarán a los valores máximos de los rangos establecidos en el artículo 17 LOUA.
- 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 efectivo 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.
- Si bien se define como uso global el residencial, y la tipología predominante la vivienda unifamiliar adosada, el sector puede albergar, en no más del 50% de su superficie, la tipología de uso global del sector, tipologías plurifamiliares con limitación en altura la de las promociones urbanas adyacentes.
- Las zonas que resulten inabundantes según el estudio de inabundancia que acompaña al PGOU habrán de calificarse como espacios libres o viarios.

Determinaciones vinculantes:

- Se establecen como viarios interinos vinculantes la prolongación de la calle Prado y la ejecución de la mitad del viario que lo separa del sector adyacente SUZ-10.
- La ejecución de los sistemas generales SOV-7, SOV-16 y SGE1-1, y de la actuación simple de viario AVS-11 habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del sector, manteniendo en su diseño los criterios de ubicación, rasantes y dimensionado recogidos en el presente PGOU o, en su caso, los de los proyectos específicos que las administraciones competentes redacten sobre los mismos.
- Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acometerá a su cargo los sistemas generales de espacios libres y viarios incluidos o adscritos al mismo así como la actuación simple de viario AVS-1, todo ello con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigne.
- Se destinará a vivienda con algún régimen de protección pública un mínimo del 60% del número máximo de viviendas establecido.
- La autorización de usos incompatibles con la legislación sectorial vigente en materia de aguas en las zonas actualmente inundables que dejen de serlo por aplicación de las medidas de protección contempladas en el PGOU, quedará condicionada a la efectiva ejecución de dichas medidas y a las autorizaciones pertinentes del organismo de cuenca. Para ello, la documentación gráfica del PGOU incluye tanto la lámina de inundabilidad actual, como la resultante de dichas medidas.
- Se estará a lo dispuesto en el artículo XL2.1 de las NNJU en materia de actuaciones sobre cauces públicos y sus zonas de protección.

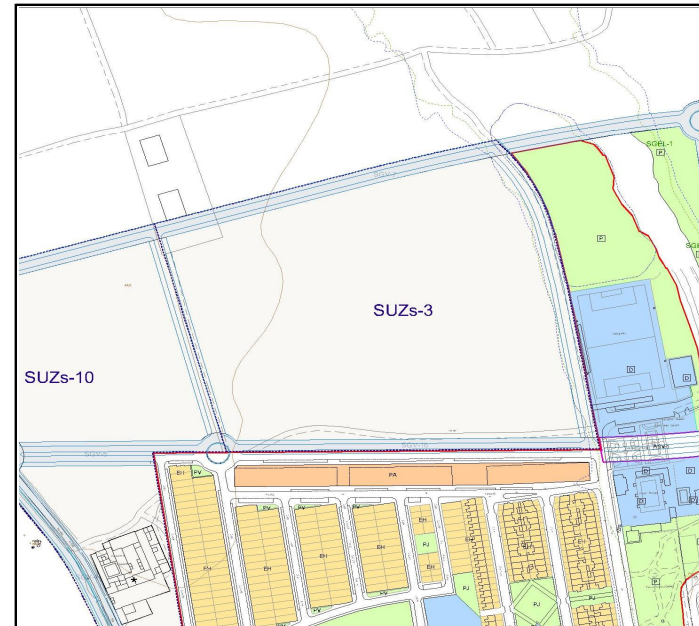
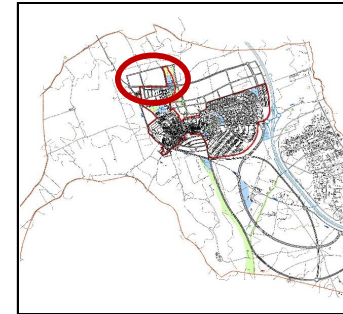
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Plan Parcial			Segunda	
Proyecto de Reparcelación	Privada	Compensación		2,9103%
Proyecto de Urbanización			Segundo cuatrienio	

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORÍA	SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO
AR-2

SUZs-3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento SUZs-3



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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 111/132	



Código Seguro De Verificación:	Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	Sqps5/1pVQ+SfYKzJZBF8g==
	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.	
	Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/ima/yfios/code/Sqps5/1pVQ+SfYKzJZBF8g==	
Estado		Firmado	17/11/2022 12:22:39
Página			112/132
Fecha y hora			

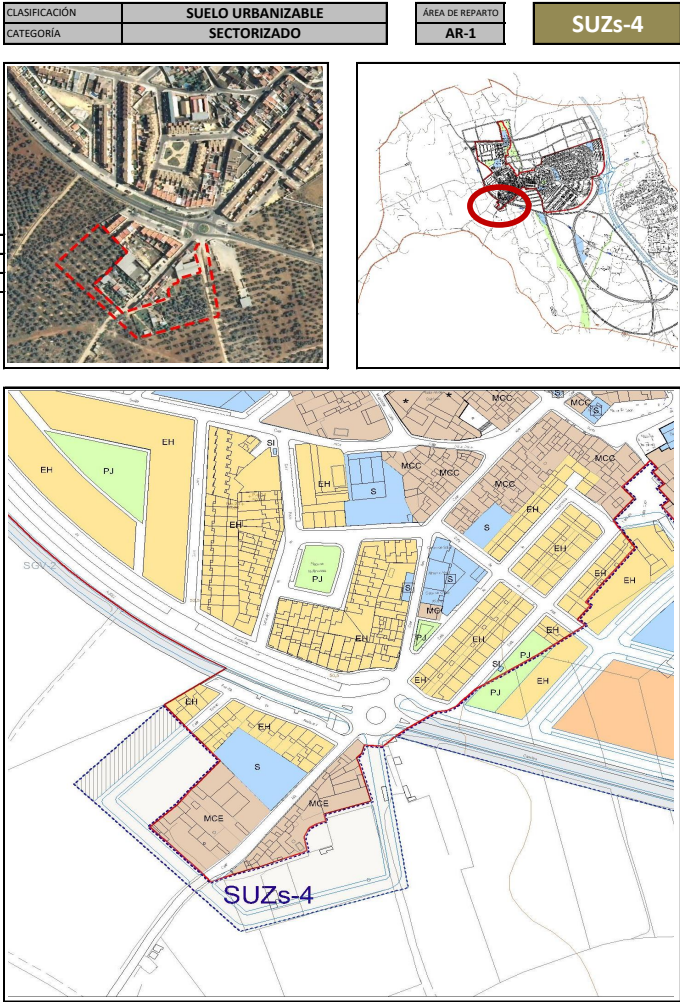


ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS						
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SGGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)		
11.197,99		0,00		11.197,99		
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(+)/Defectos(-) Aprov. (UA)		
0,553346	5.946,13	5.576,73	619,64	-250,23		
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES						
Uso Global (uso)	(zona)	Nivel de Densidad (denominación)	(rango vvds/ha.)	Índice Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente de uso
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA-BAJA	15-30	0,4500	3.527,37	1,3000
	R-UAD-VP				1.511,73	0,9000
	Totales				5.039,10	5.946,13
SISTEMAS GENERALES						
Nombre						
Tipo						
Situación						
Superficie						
						TOTAL SSGG
						0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES						
Espacios Libres (m ² s)	Docente (m ² s)	Deportivo (m ² s)	Comercial o Social (m ² c)	Reservas Mínimas (m ² s)	Viario	Aparcamientos
1.119,80	300,00		60,00	1.511,73	1/ Plan Parcial	1/100 m ² c (mín. 50% públ.)
DENS. VIVIENDAS						
Densidad (viv/ha.)	26,79					
Libres (nº viv)	19					
Protegidas (nº viv)	11					
TOTAL VIV 30						
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES						
Objetivos y criterios de la ordenación:				Determinaciones vinculantes:		
- Se pretende con esta actuación resolver el problema urbanístico del entorno de la calle Isla, al sur del núcleo urbano principal. - El planeamiento de desarrollo contemplará un viario de registro de entrada y salida que elimine las situaciones actuales de fondo de saco. - Se localizarán preferentemente los espacios libres locales en el lindero oeste del área, al objeto de minimizar el impacto visual de la actuación desde la carretera A-8052.				- Se establecen como viarios internos estructurantes, los grafiados en el plano OC-2 del PGOU. - Se destinará a vivienda con algún régimen de protección pública un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial establecida para el sector, así como un mínimo del 30% del número máximo de viviendas establecido.		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN						
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES		
Plan Parcial	Privada	Compensación	Primera	0,3031%		
Proyecto de Reparcelación			Primer cuatrienio			
Proyecto de Urbanización						

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento SUZs-4



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 112/132



Código Seguro De Verificación:

Observaciones

Un De Verificación

Firmado Por

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesión de fecha de 2022

https://portal.dipusevilla.es/vf/ima/yfots/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJZBF8g==

Estado

Firmado

Fecha y hora

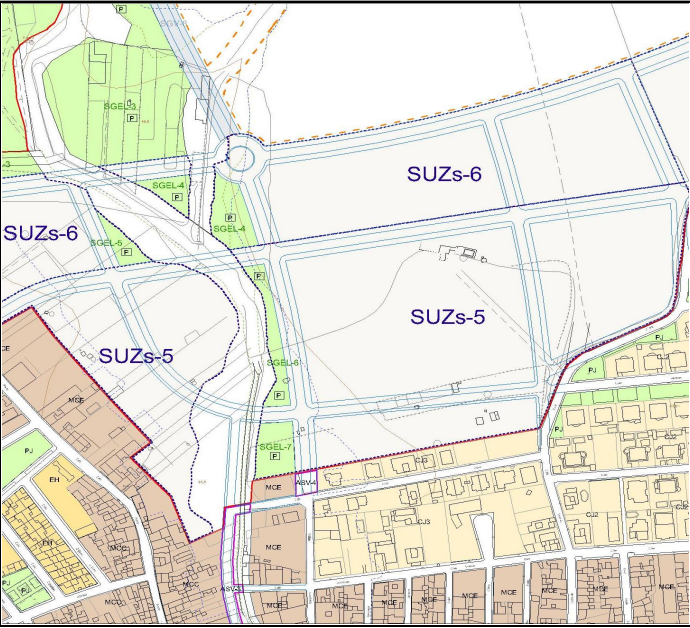
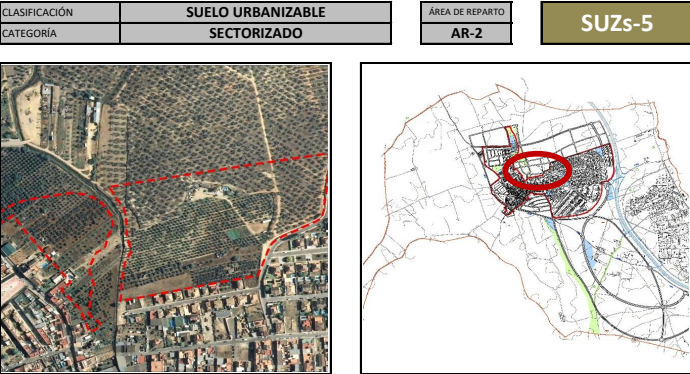
Página

113/132

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS						
Superficie Total con SSGG (m²/s)		Superficie de SSGG (m²/s)		Superficie sin SSGG (m²/s)		
85.391,28		15.642,25		69.749,03		
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m²/s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(+)/Defectos(-) Aprov. (UA)		
0.510653	44.697,41	39.244,79	4.360,53	1.092,09		
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES						
Uso Global (uso)		Nivel de Densidad (denominación)		Índice Edificabilidad (m²/c/m²/s)	Edificabilidad (m²/c)	Aprov. OBJETIVO (UA)
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA	30-50	0,5890	19.308,62	25.101,21
	R-UAD-VP				21.773,55	19.596,20
	Totales					41.082,18
SISTEMAS GENERALES						
Nombre	SGEL-2	SGEL-3	SGEL-6	SGEL-7		
Tipo	Espacios Libres	Espacios Libres	Espacios Libres	Espacios Libres		
Situación	Adscrito	Adscrito	Incluido	Incluido		
Superficie	2.877,37	10.411,03	1.068,45	1.285,40		
						TOTAL SSGG
						15.642,25

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES							
Espacios Libres (m²s)	Docente (m²s)	Deportivo (m²s)	Comercial (m²c)	Social (m²c)	Reservas Mínimas (m²s)	Viarío	Aparcamientos
7.394,79	3.180,00	1.590,00	265,00	795,00	22.595,20	s/ Plan Parcial	1/100 m²c (min.50% publ.)
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES							
Objetivos y criterios de la ordenación: - Se trata de un sector perteneciente al área de oportunidad residencial previsto por el POTAU al norte del núcleo urbano principal de Almensilla. El sector se sitúa al norte del casco lindando con las traseras de las viviendas de la calle Doña Juana y Prado. Se encuentra dividido en dos por el arroyo Cañada Fria, cuyos zonas de Dominio Público Hidráulico y Servidumbres se clasifican como Suelo No Urbanizable. La autorización de usos incompatibles con la legislación sectorial vigente en materia de aguas en las zonas actualmente inundables que dejen de serlo por aplicación de las medidas correctoras contempladas en el PGOU, quedará condicionada a la efectiva ejecución de dichas medidas y a las autorizaciones pertinentes del organismo de cuenca. Para ello, la documentación gráfica del PGOU incluye tanto la lámina de inundabilidad actual, como la resultante de dichas medidas. - El Planeamiento de desarrollo localizará preferentemente los espacios libres locales junto al arroyo y sus sistemas generales de espacios libres adyacentes. - El desarrollo del sector estará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad del Campus de Actividades y Servicios del Aljarafe Sur. Con carácter general las dotaciones locales se ajustarán a los valores máximos de los rangos establecidos en el artículo 17 LOUA. - Si bien se define como uso global el residencial, y la tipología predominante la vivienda unifamiliar, se admitirán como uso pormenorizado, en no más del 60% de la edificabilidad total del sector, tipologías de vivienda plurifamiliar que no superen las tres plantas de altura. - El proyecto de urbanización reservará los espacios necesarios para las paradas de transporte público colectivo y viales y aparcamientos de bicicletas propuestos en el PTMAS, PAB y EMT.				Determinaciones vinculantes: - Se establecen como viarios internos estructurantes, los grafados en el plano OC-2 del PGOU. - La ejecución de los sistemas generales SGEL-2, SGEL-3, SGEL-6 Y SGEL-7, y de las actuaciones simples de viario ASV-3 y ASV-4 habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del sector o en proyectos de obras de urbanización específicos, manteniendo en su diseño los criterios recogidos en el presente PGOU o, en su caso, los de los proyectos específicos que las administraciones competentes redacten sobre los mismos. - Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acometerá a su cargo los sistemas generales de espacios libres y viarios incluidos o adscritos al mismo, así como las actuaciones simples de viario ASV-3 y ASV-4, y asumirá los gastos de obtención de los terrenos de la actuación simple de viario ASV-4, todo ello con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigne. - Se destinará a vivienda con algún régimen de protección pública un mínimo del 60% del número máximo de viviendas establecido. - Se estará a lo dispuesto en el artículo XI.2.1 de las NNUU en materia de actuaciones sobre cauces públicos y sus zonas de protección.			

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN				
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Plan Parcial	Privada	Compensación	Segunda	2,2785%
Proyecto de Reparcelación			Segundo cuatrienio	
Proyecto de Urbanización				



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 113/132



Código Seguro De Verificación:
Firmado Por
Observaciones

Un De Verificación

https://portal.dipusevilla.es/vf/mayitos/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJZBF8g==

Blanca Escuin Leiva

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.

Sqps5/1pVQ+5FYKzJZBF8g==

Estado
Firmado

Fecha y hora
17/11/2022 12:22:39

Página

114/132

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS						
Superficie Total con SSGG (m²s)		Superficie de SSGG (m²s)		Superficie sin SSGG (m²s)		
51.331,08		13.411,56		37.919,52		
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m²s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(+)/Defectos(-) Aprov. (UA)		
0,510653	24.300,04	23.591,14	2.621,24	-1.912,33		
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES						
Uso Global		Nivel de Densidad		Índice Edificabilidad	Edificabilidad	Aprov. OBJETIVO
(uso)	(zona)	(denominación)	(rango vcdas/ha.)	(m²c/m²s)	(m²c)	(UA)
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA	30-50	0,5890	10.497,26	13.646,44
	R-UAD-VP				11.837,34	10.653,60
Totales					22.334,60	24.300,04
SISTEMAS GENERALES						
Nombre	SGV-8	SGV-9	SGEL-4	SGEL-5		
Tipo	Viario	Viario	Espacios Libres	Espacios Libres		
Situación	Adscrito	Adscrito	Incluido	Incluido		TOTAL SSGG
Superficie	3.512,46	7.135,16	2.268,07	495,87		13.411,56

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres (m²s)	Docente (m²s)	Deportivo (m²s)	Comercial o Social (m²c)	Reservas Mínimas (m²s)	Viario	Aparcamientos
4.020,23	1.430,00		286,00	12.284,03	s/ Plan Parcial	1/100 m²c (min.50% publ.)

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

Objetivos y criterios de la ordenación:

- El ámbito del SUZs-6 se incluye dentro de los sectores que desarrollan el área de oportunidad residencial que el POTAU5 prevé al norte del casco urbano principal de Almensilla. Se encuentra dividido en dos por el arroyo Cañada Fría, cuyas zonas de Dominio Público Hidráulico y Servidumbres se clasifican como Suelo No Urbanizable. La autorización de usos incompatibles con la legislación sectorial vigente en materia de aguas en las zonas actualmente inundables que dejen de serlo por aplicación de las medidas correctoras contempladas en el PGOU, quedará condicionada a la efectiva ejecución de dichas medidas y a las autorizaciones pertinentes del organismo de cuenca. Para ello, la documentación gráfica del PGOU incluye tanto la lámina de inundabilidad actual, como el resultado de dichas medidas.
- 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 la calle Alamo, así como con la prolongación de la calle Francisco Verdugo hasta el boulevard de circunvalación norte, atravesando diversos sectores.
- El desarrollo del sector estará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad del Campus de Actividades y Servicios del Aljarafe Sur. Caso de ejecutarse con carácter previo al SUZs-5 deberá ejecutar al menos la mitad de su viario perimetral norte, que permita la integración viaria e infraestructural del sector con la trama urbana de Almensilla.
- Con carácter general las dotaciones locales se ajustarán a los valores máximos de los rangos establecidos en el artículo 17 LOUA.
- Si bien se define como uso global el residencial, y la tipología predominante la vivienda unifamiliar, se admitirá como uso pormenorizado, en no más del 60% de la edificabilidad total del sector, tipologías de vivienda plurifamiliar que no superen las tres plantas de altura.
- El proyecto de urbanización reservará los espacios necesarios para las paradas de transporte público colectivo y vales y aparcamientos de bicicletas propuestos en el PTMAS, PAB y EMT.

Determinaciones vinculantes:

- Se establecen como viarios internos estructurantes, los grafados en el plano OC-2 del PGOU.
- La ejecución de los sistemas generales SGEL-4, SGEL-5, SGV-8 Y SGV-9, habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del sector o en proyectos de obras de urbanización específicos, manteniendo en su diseño los criterios recogidos en el presente PGOU o, en su caso, los de los proyectos específicos que las administraciones competentes redacten sobre los mismos.
- Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acometerá a su cargo los sistemas generales viarios incluidos o adscritos al mismo aportando el pertinente proyecto de obras de urbanización o ejecutando el proyecto específico que, en su caso, redacten las administraciones competentes, y todo ello con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigne. En caso de que al momento de desarrollo del SUZs-6 no se hayan ejecutado ninguno de los tramos adyacentes al SGV-9, su ejecución, la asunción de las obligaciones derivadas del PGOU y el modo de afrontarse se sustanciará en un convenio urbanístico entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento.
- Se destinará a vivienda con algún régimen de protección pública un mínimo del 60% del número máximo de viviendas establecido.
- Se estará a lo dispuesto en el artículo XI.2.1 de las NNUJ en materia de actuaciones sobre cauces públicos y sus zonas de protección. La autorización de usos incompatibles con la legislación sectorial vigente en materia de aguas en las zonas actualmente inundables que dejen de serlo por aplicación de las medidas correctoras contempladas en el PGOU, quedará condicionada a la efectiva ejecución de dichas medidas.

DENS.VIVIENDAS	
Densidad (vivi/ha.)	37,71
Libres (nº vivi)	56
Protegidas (nº vivi)	87
TOTAL VIV	143

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN				
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Plan Parcial	Privada	Compensación	Segunda	1,2387%
Proyecto de Reparcelación				
Proyecto de Urbanización			Segundo cuatrienio	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento SUZs-6

CLASIFICACIÓN
CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO
AR-2

SUZs-6

Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

PK2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 114/132



Código Seguro De Verificación:	Firmado Por	Estado	Fecha y hora
	Observaciones	Firmado	17/11/2022 12:22:39
Un De Verificación	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.		
https://portal.dipusevilla.es/vf/ima/ylos/code/Sqps5/1pVQ+SfYKzJzBF8g==			
			

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS							
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)			
72.570,41		10.789,11		61.781,30			
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(+)/Defectos(-) (UA)		Aprov. (UA)	
0,510653	39.591,43	33.352,47	3.705,83	2.533,13			
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES							
Uso Global		Nivel de Densidad		Índice Edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente	Aprov. OBJETIVO
(uso)	(zona)	(denominación)	(rango vvdas/ha.)	(m ² c/m ² s)	(m ² c)	de uso	(UA)
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA	30-50	0,5890	17.102,92	1,3000	22.233,79
	R-UAD-VP				19.286,27	0,9000	17.357,64
Totales					36.389,19		39.591,43
SISTEMAS GENERALES							
Nombre	SGV-10						
Tipo	Viario						
Situación	Adscrito						TOTAL SSGG
Superficie	10.789,11						10.789,11

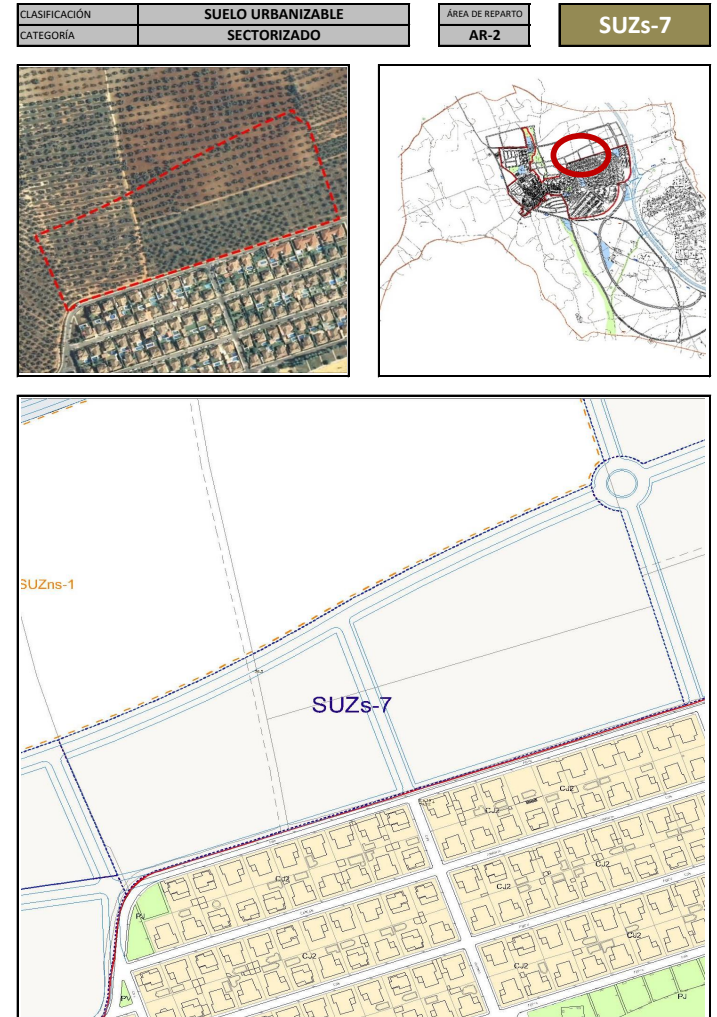
ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES						
Espacios Libres (m ²)	Docente (m ²)	Deportivo (m ²)	Comercial o Social (m ²)	Reservas Mínimas (m ²)	Viario	Aparcamientos
6.550,05	2.340,00		468,00	20.014,05	s/ Plan Parcial	1/100 m ² c (min.50% publ.)
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES						
Objetivos y criterios de la ordenación: - 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 POTAU.S. - El sector integra el viario de conexión este-oeste planteado como prolongación de la calle Francisco Verdugo, así como el desdoblamiento de la calle Alsina que, unido a la prolongación de la Avenida de la Igualdad, permitirá un nuevo paso sobre el arroyo Cañada Fria. También contemplará la prolongación de la calle Alhucema. - Su desarrollo estará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad del Campus de Actividades y Servicios del Aljarafe Sur. - Con carácter general las dotaciones locales se ajustarán a los valores máximos de los rangos establecidos en el artículo 17 LOUA. - Si bien se define como uso global el residencial, y la tipología predominante la vivienda unifamiliar, se admitirá como uso pormenorizado, en no más del 60% de la edificabilidad total del sector, tipologías de vivienda pluifamiliar que no superen las tres plantas de altura. - El proyecto de urbanización reservará los espacios necesarios para las paradas de transporte público colectivo y viales y aparcamientos de bicicletas propuestos en el PTMAS, PAB y EMT.				Determinaciones vinculantes: - Se establecen como viarios internos estructurantes, los grafiados en el plano OC-2 del PGOU. - La ejecución del sistema general SGV-10, habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del sector o en proyecto de obras de urbanización específico, manteniendo en su diseño los criterios recogidos en el presente PGOU o, en su caso, los de los proyectos específicos que las administraciones competentes redacten sobre los mismos. - Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acometerá a su cargo los sistemas generales viarios incluidos o adscritos al mismo aportando el pertinente proyecto de obras de urbanización o ejecutando el proyecto específico que, en su caso, redacten las administraciones competentes, y todo ello con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigna. En caso de que al momento de desarrollo del SUZs-7 no se hayan ejecutado ninguno de los tramos adyacentes al SGV-10, su ejecución, la asunción de las obligaciones derivadas del PGOU y el modo de afrontarlas se sustanciará en un convenio urbanístico entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento. - Se destinará a vivienda con algún régimen de protección pública un mínimo del 60% del número máximo de viviendas establecido.		

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN				
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Plan Parcial	Privada	Compensación	Segunda	2,0182%
Proyecto de Reparcación			Segundo cuatrienio	
Proyecto de Urbanización				

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento SUZs-7



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 115/132



Código Seguro De Verificación:
Firmado Por
Observaciones

Uti De Verificación

https://portal.dipusevilla.es/vf/ima/yf/ots/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJZBF8g==

Blanca Escuin Leiva

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

17/11/2022 12:22:39

Fecha y hora

Página

116/132

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS					
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)	
95.373,44		6.834,43		88.539,01	
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(-)/Defectos(+) Aprov. (UA)	
0,553346	55.724,24	47.497,07	5.277,45	2.949,72	
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES					
Uso Global (uso)	Nivel de Densidad (zona)	Índice Edificabilidad (denominación)	Edificabilidad (rango vvdas/ha.)	Coefficiente de uso (m ² c/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)
TERCIARIO		0,4750	12.616,81	1,1500	14.509,33
RESIDENCIAL	R-UA1		29.439,22	1,4000	41.214,91
Totales			42.056,03		55.724,24
SISTEMAS GENERALES					
Nombre	SGV-12				
Tipo	Viarío				
Situación	Incluido				
Superficie	6.834,43				
					TOTAL SSGG
					6.834,43

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres	Docente	Deportivo	Comercial o Social	Reservas Mínimas	Viarío	Aparcamientos
(m²s)		(m²s)	(m²c)	(m²s)		
8.853,90	1.250,00		250,00	12.616,81	1/ Plan Parcial	1/100 m²c (min.50% publ.)

DENS.VIVIENDAS

Densidad (viv/ha.)	14,12
Libres (nº viv)	125
Protegidas (nº viv)	0
TOTAL VIV	125

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

Objetivos y criterios de la ordenación:

- Ámbito planteado 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 terciaria que resuelva las carencias de este uso detectadas en el municipio al Este de dicha avenida, disponiéndose junto al trazado de la ronda metropolitana SE-40, aprovechando su efecto "escaparate". El resto del sector se destinará a usos residenciales de baja densidad (viviendas aisladas o pareadas).

- El Plan Parcial contemplará también el desdoblamiento del viario perimetral norte del antiguo sector S8-1 para generar un vial de doble sentido, así como la prolongación de la calle Albeliso.

- El Plan Parcial deberá resolver la transición del uso residencial existente con el nuevo uso terciario, minimizando la interferencia entre ambos, para lo que se propone la interposición de zonas verdes.

- El Plan Parcial resolverá la conexión directa del paso existente sobre la SE-40 con el viario perimetral interno de manera que no se afecte a la funcionalidad del paso, y sin perjuicio de los derechos de los organismos públicos afectados en el desarrollo urbanístico del sector.

- El proyecto de urbanización reservará los espacios necesarios para las paradas de transporte público colectivo y viales y aparcamientos de bicicletas propuestos en el PTMAS, PAB y EMT.

Determinaciones vinculantes:

- Se establecen como viarios internos vinculantes, los grafiados en el plano OC-2 del PGOU, salvo el desdoblamiento del viario perimetral sur, para el que el Plan Parcial establecerá un diseño compatible con una ordenación coherente del tráfico y que solucione las distintas interferencias de uso colindantes.

- La ejecución del sistema general SGV-12 y de la actuación simple de viario ASV-10 habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del sector, manteniendo en su diseño los criterios recogidos en el presente PGOU o, en su caso, los de los proyectos específicos que las administraciones competentes redacten sobre el mismo.

- Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acometerá a su cargo los sistemas generales viarios incluidos o adscritos al mismo así como la actuación simple de viario ASV-10, con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigne.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN				
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Plan Parcial	Privada	Compensación	Primera	2,8406%
Proyecto de Reparcelación				
Proyecto de Urbanización			Primer cuatrienio	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento SUZs-8



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 116/132



Código Seguro De Verificación:

Firmado Por

Observaciones

Un De Verificación

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.

https://portal.dipusevilla.es/vf/ma/yf/os/code/Sqps5/1pVQ+5FYKZJZBF8g==

Estado

17/11/2022 12:22:39

11/7/132

SGps5/1pVQ+5FYKZJZBF8g==

SGps5/1pVQ+5FYKZJZBF8g==

17/11/2022 12:22:39

11/7/132

SGps5/1pVQ+5FYKZJZBF8g==

SGps5/1pVQ+5FYKZJZBF8g==

17/11/2022 12:22:39

11/7/132

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS						
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)		
103.475,61		15.783,08		87.692,53		
Aprov. MEDIO Área de Reparto	Aprov. OBJETIVO	Aprov. SUBJETIVO	Aprov. CESIÓN obligatoria	Excesos(+)/Defectos(-) Aprov.		
(UA/m ² s)	(UA)	(UA)	(UA)	(UA)		
0,553346	55.191,49	51.532,04	5.725,78	-2.066,34		
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES						
Uso Global		Nivel de Densidad	Índice Edificabilidad	Edificabilidad	Coficiente de uso	Aprov. OBJETIVO
(uso)	(zona)	(denominación)	(rango vddat/ha.)	(m ² c/m ² s)	(m ² c)	(UA)
TERCIARIO				0,4750	12.496,19	14.370,61
RESIDENCIAL	R-UA1	BAJA	5-15		29.157,77	40.820,87
Totales					41.653,95	55.191,49
SISTEMAS GENERALES						
Nombre	SGV-11					
Tipo	Viario					
Situación	Incluido					
Superficie	15.783,08					TOTAL SSGG 15.783,08

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES						
Espacios Libres	Docente	Deportivo	Comercial o Social	Reservas Mínimas	Viario	Aparcamientos
(m²s)	(m²s)	(m²s)	(m²c)	(m²s)		
8.769,25	1.240,00		248,00	12.496,19	s/ Plan Parcial	1/200 m²c (min.50% publ.)
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES						
Objetivos y criterios de la ordenación: - Ámbito planteado 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, y una vez se haya ejecutado, al menos parcialmente el sector SUZs-8. - Se plantea una implantación terciaria que resuelva las carencias de este uso detectadas en el municipio al Este de dicha avenida, disponiéndose junto al trazado de la ronda metropolitana SE-40, aprovechando el efecto "escaparate". El resto del sector se destinará a usos residenciales de baja densidad (viviendas aisladas o pareadas). - El viario contemplará la prolongación de los viarios norte-sur establecidos para el sector SUZs-8. - El proyecto de urbanización reservará los espacios necesarios para las paradas de transporte público colectivo y viales y aparcamientos de bicicletas propuestos en el PTMAS, PAB y EMT.			Determinaciones vinculantes: - Se establecen como viarios internos vinculantes, los grafados en el plano OC-2 del PGOU. - La ejecución del sistema general SGV-11 habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del sector, manteniendo en su diseño los criterios recogidos en el presente PGOU o, en su caso, los de los proyectos específicos que las administraciones competentes redacten sobre el mismo. - Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acometerá a su cargo los sistemas generales viarios incluidos o adscritos al mismo, con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigna.			

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Plan Parcial	Privada	Compensación	Segunda	2,8134%
Proyecto de Reparcelación				
Proyecto de Urbanización			Segundo cuatrienio	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

CLASIFICACIÓN

SUELO URBANIZABLE

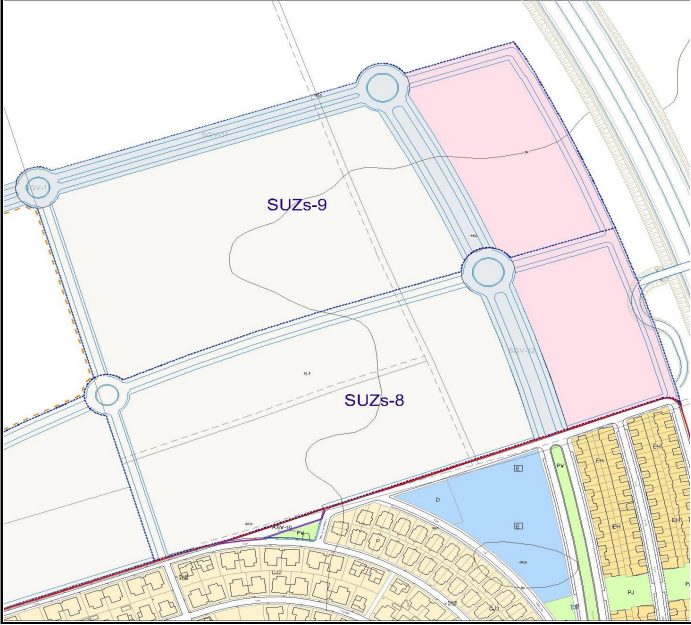
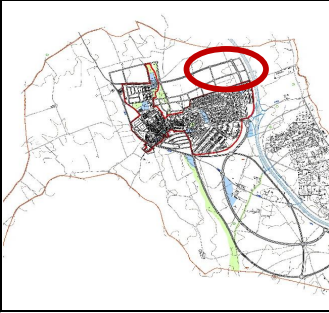
CATEGORÍA

SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO

AR-1

SUZs-9



Ficha de planeamiento SUZs-9

Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 117/132



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Superficie Total con SSGG (m ²)		Superficie de SSGG (m ²)		Superficie sin SSGG (m ²)	
80.235,43		15.647,32		63.075,36	
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ²)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(+)/Defectos(-) Aprov. (UA)	
0,553346	46.139,63	39.958,16	4.439,80	1.741,67	

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Uso Global		Nivel de Densidad		Índice Edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente	Aprov. OBJETIVO
(uso)	(zona)	(denominación)	(rango vvdas/ha.)	(m ² c/m ² s)	(m ² c)	de uso	(UA)
RESIDENCIAL	R-PL	MEDIA	30-50	0,7000	30.906,93	1,1500	35.542,97
	R-PL/VP				13.245,83	0,8000	10.596,66
Totales					44.152,75		46.139,63

SISTEMAS GENERALES

Nombre	SGV-4	SGV-5	SGV-6	SGV-2				
Tipo	Viario	Viario	Viario	Viario				
Situación	Incluido	Incluido	Incluido	Adscrito				TOTAL \$566
Superficie	3.482,18	3.947,08	5.659,47	2.558,59				15.647,32

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres (m ² s)	Docente (m ² s)	Deportivo (m ² s)	Comercial (m ² c)	Social (m ² c)	Reservas Mínimas (m ² s)	Viario	Aparcamientos
7.947,50	3.180,00	1.590,00	265,00	795,00	13.245,83	s/ Plan Parcial	1/100 m ² c (min.50% publ.)

DENS.VIVIENDAS

Densidad (viv/ha.)	42,01
Libres (nº viv)	167
Protegidas (nº viv)	98
TOTAL VIV	265

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

Objetivos y criterios de la ordenación:

- Sector de uso residencial situado al noreste del núcleo urbano principal junto a la Carretera A-8052, en el que se resuelve el encuentro del núcleo urbano con dicha carretera y se plantea el inicio de una circunvalación norte del casco.
- Se plantea una implantación topológica predominantemente plurifamiliar, coherente con las promociones coloniales, debiendo incorporarse en su desarrollo la ampliación de la plaza de la carretera, así como el primer tramo del boulevard de circunvalación norte proyectado por el IGOVI.
- El proyecto de urbanización reservará los espacios necesarios para las paradas de transporte público colectivo y viales y aparcamientos de bicicletas propuestos en el PTMAS, PAB y EMT.
- El Plan Parcial compatibiliza las edificaciones preexistentes a la antigua hacienda de Majalafar, con las cesiones obligatorias de equipamientos locales del sector, articulando formulas viables para la implantación de usos dotacionales.
- Siempre que se obtengan las autorizaciones pertinentes, la línea de edificación mantendrá las distancias ya consolidadas en el núcleo urbano respecto a la carretera A-8052.

Determinaciones vinculantes:

- Se establecen como valores internos estructurales, los grafiados en el plano OC-2 del PGOU.
- La ejecución de los sistemas generales SGV-2, SGV-4, SGV-5 y SGV-6, habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del sector o en proyectos de obras de urbanización específicas, manteniendo en su desarrollo los criterios especificados en el presente artículo. En su caso, los proyectos de urbanización y los proyectos que las administraciones competentes redacten sobre los mismos.
- Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acometerá a su cargo los sistemas generales de espacios libres y viarios incluidos o adscritos al mismo, con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigna.
- Se destinará a vivienda con algún régimen de protección pública un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial establecida para el sector, así como un mínimo del 30% del número máximo de viviendas establecido.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Instrumentos de Desarrollo	Iniciativa	Sistema de Actuación	Orden de Prioridad	Cuota de Participación en Infraestructuras Generales
Plan Parcial Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	Privada	Compensación	Primera Primer cuatrienio	2,3520%

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP



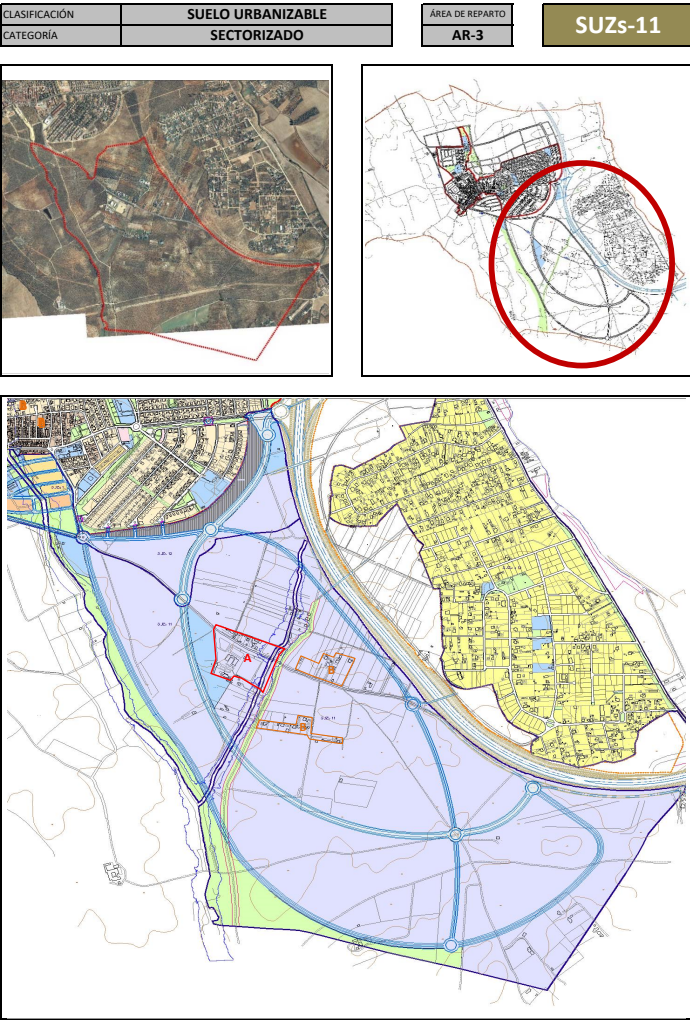
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 118/132	



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS							
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)			
2.730.154,84		333.342,44		2.396.812,40			
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(+)/Defectos(-) (UA)	Aprov. (UA)		
0,521679	1.438.087,44	1.281.838,72	142.426,52		13.822,19		
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES							
Uso Global (uso)		Nivel de Densidad (denominación) (rango vvdas/ha.)		Índice Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)
INDUSTRIAL				0,6000	1.438.087,44	1,0000	1.438.087,44
Totales					1.438.087,44		1.438.087,44
SISTEMAS GENERALES							
Nombre	SGV15	SGEL-9	SGEQ-2	SGEQ-4	SGI-1	SGI-2	
Tipo	Viario	Espacios libres	Equipamiento	Equipamiento	Infra.	Infraestructuras	
Situación	Incluido	Incluido	Incluido	Incluido	Incluido	Incluido	
Superficie	74.629,99	196.586,15	14.097,51	37.303,72	725,07	10.000,00	
							TOTAL SSGG
							333.342,44

ORDENACIÓN PORMENORIZADA								
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES						DENS.VIVIENDAS		
Espacios Libres	Docente	Deportivo	Comercial	Social	Reservas Mínimas	Viario	Aparcamientos	Densidad (viv/ha.)
(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² c)	(m ² c)	(m ² s)			Libres (nº viv)
239.681,24		47.936,25	23.968,12	23.968,12	479.362,48	s/ Plan Parcial	1/100 m ² c (min.50% publ.)	Protegidas (nº viv)
								TOTAL VIV
								0
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES								
Objetivos y criterios de la ordenación: Sector destinado al desarrollo del área de oportunidad empresarial previsto por el POTAU. La delimitación del sector aprovecha los límites territoriales naturales y artificiales existentes, tales como el arroyo Cañada Fria, el núcleo urbano principal y un primer crecimiento proyectado a través del sector SUZs-12, el trazado de la ronda metropolitana SE-40 y el límite sur del término municipal. El sector incluye la vía pecuaria "vereda de Cañada Fria", manteniéndose su trazado y calificándose como sistema general de espacios libres, tal y como establece la legislación vigente. El sector, además, se divide en dos por la existencia de un arroyo afluente del Cañada Fria, clasificándose como Suelo No Urbanizable sus zonas de dominio público hidráulico y servidumbre. La estructura viaria del sector conserva el trazado de la carretera A-8052, con las modificaciones ya ejecutadas en su extremo oriental por las obras de la SE-40, debiendo el planeamiento de desarrollo estudiar la viabilidad de ejecución de vías de servicios a ambos lados de la misma. La red viaria del SUZs-11 se fundamentará en un arco norte-sur desde el nudo de la SE-40 hasta el extremo suriente de la A-8052, y en otro arco complementario que une el nudo principal actual de acceso al núcleo urbano desde Coria del Río con el arco principal. Todos los viarios trazados son vinculantes en cuanto a sus objetivos. Con carácter general las dotaciones locales se ajustarán a los valores máximos de los rangos establecidos en el artículo 17 LOU, localizándose preferentemente los espacios libres en el límite sur del sector junto al límite del término municipal para evitar procesos de conurbación, y como complemento y culminación del sistema general de espacios libres SGEL-9. El proyecto de urbanización reservará los espacios necesarios para las paradas de transporte público colectivo y viales y aparcamientos de bicicletas propuestos en el PTMA5, PAB y EMF. Los usos dotacionales y residenciales identificados y delimitados en la presente ficha como Tipo A, se consideran totalmente compatibles con la estructura urbanística del sector a los efectos establecidos en el Decreto Ley 3/2019, debiendo el Plan Parcial articular los medios para su correcta integración. Los usos residenciales identificados y delimitados en la presente ficha como Tipo B se consideran potencialmente compatibles con la estructura urbanística. Podrán mantenerse todos o algunos de ellos sólo en el caso en el que el Plan Parcial lo estime económicamente viable y establezca un diseño urbanístico tal que permita la conservación de sus usos en términos de integración con otros usos compatibles (equipamientos, zonas verdes, etc...)						- Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acogerá a su cargo los sistemas generales de espacios libres y viarios incluidos o adscritos al mismo y la adecuación necesaria de los terrenos del sistema general de equipamiento SGEQ-2 para la implantación de la feria municipal, todo ello con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigne. - 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 las de la ciudad consolidada. - El planeamiento de desarrollo contemplará en su red viaria la conexión con los pasos elevados sobre la SE-40 que permitirá la integración futura entre los usos de ambos lados de la ronda metropolitana, de manera que no se afecte a la funcionalidad de los pasos, y sin perjuicio de los derechos de los organismos públicos afectados en el desarrollo urbanístico del sector. - El Plan Parcial habrá de articular las fórmulas de gestión necesarias para compatibilizar los usos pre-existentes que finalmente se conserven (equipamiento deportivo y zona residencial) con el diseño del sector, permitiendo el mantenimiento de los mismos pero resolviendo adecuadamente las fricciones que surjan con los nuevos usos industriales y terciarios. - El Plan Parcial incorporará el trazado real de las infraestructuras territoriales existentes, en particular, el oleoducto y los gasoductos, compatibilizando el mantenimiento de su trazado y servidumbres legales con el diseño proyectado en los términos que se consensuen con las compañías propietarias de las infraestructuras, para lo que se recomienda la disposición de viarios y/o zonas verdes sobre dichos trazados. - En cumplimiento del artículo 103 GICA el sector contará al menos con un PUNTO LIMPIO. - Se estará a lo dispuesto en el artículo XI.2.1 de las NNUU en materia de actuaciones sobre cauces públicos y sus zonas de protección. - El Plan Parcial 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. - Se permitirá como compatible el uso terciario en parcelas exclusivas, en no más del 50% de la superficie lucrativa ni del 50% de la edificabilidad del sector, incluso las grandes superficies minoristas, siempre que lo autoricen los organismos sectoriales competentes en el marco de la legislación vigente en la materia. - En relación a la evacuación de aguas residuales del sector, los instrumentos que lo desarrollen incluirán un estudio de modelización hidráulica del emisario E2.1 hasta la EDAR, al objeto de verificar la capacidad del mismo respecto a la envergadura de los caudales generados, determinando las mejoras que sean precisas y que deberá acometer el sector.		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN								
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN		ORDEN DE PRIORIDAD		CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	
Plan Parcial Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización		Privada	Compensación		Segunda Segundo cuatrienio		73,3075%	



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

PK2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 119/132



Código Seguro De Verificación:	Sqpss/1pVQ+5FkYKzJZBF8g==	
Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	Estado
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.	Finalizado
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/ima/ylos/code/Sqpss/1pVQ+5FkYKzJZBF8g==	Fecha y hora
		17/11/2022 12:22:39
		120/132
		Página



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Superficie Total con SGGG (m ² s)		Superficie de SGGG (m ² s)		Superficie sin SGGG (m ² s)	
248.001,77		55.409,78		192.591,99	
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos+/-/Defectos (UA)	Aprov. (UA)
0,521679	115.555,19	116.439,65	12.937,74	-13.822,19	

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Uso Global (uso) (zona)		Nivel de Densidad (denominación) (rango vvdas/ha.)		Índice Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)
INDUSTRIAL				0,6000	115.555,19	1,0000	115.555,19
Totales					115.555,19		115.555,19

SISTEMAS GENERALES

Nombre	SGV13	SGV14	SGEQ-3						
Tipo	Viario	Viario	Equipamiento						
Situación	Incluido	Incluido	Incluido						
Superficie	11.713,30	31.295,37	12.401,11						
									TOTAL SGGG
									55.409,78

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres (m ² s)	Docente (m ² s)	Deportivo (m ² s)	Comercial (m ² c)	Social (m ² c)	Reservas Mínimas (m ² s)	Viario	Aparcamientos
19.259,20		3.851,84	1.925,92	1.925,92	38.518,40	√ Plan Parcial	1/100 m ² c (min.50% publ.)

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

Objetivos y criterios de la ordenación:

- Sector destinado al desarrollo inicial del área de oportunidad empresarial previsto por el POTAU de Almensilla, como motor de desarrollo para el resto de los terrenos.
- La estructura viaria del sector conserva el trazado de la carretera A-8052, debiendo el planeamiento de desarrollo estudiar la viabilidad de ejecución de vías de servicios a ambos lados de la misma. La red viaria, junto al sector adyacente SUZs-11, se fundamentará en un arco norte-sur desde el nudo de la SE-40 hasta el extremo sureste de la A-8052, y en otro arco complementario que une el nudo principal actual de acceso al núcleo urbano desde Coria del Río co el arco principal.
- Con carácter general las dotaciones locales se ajustarán a los valores máximos de los rangos establecidos en el artículo 17 LQUA.
- En la franja existente entre la barriada de Los Gordales y el viario estructurante del sector, se concentrarán los usos de equipamientos locales y zonas verdes del sector, garantizando, en todo caso, la protección de los usos residenciales existentes.
- El proyecto de urbanización reservará los espacios necesarios para las paradas de transporte público colectivo y viales y aparcamientos de bicicletas propuestos en el PTMAS, PAB y EMT.

Determinaciones vinculantes:

- Se establecen como viarios internos estructurantes, los grafados en el plano OC-2 del PGOU.
- La ejecución de los sistemas generales viarios y de espacios libres adscritos o incluidos en el sector, habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del mismo, manteniendo en su diseño los criterios recogidos en el presente PGOU o, en su caso, los de los proyectos específicos que las administraciones competentes redacten sobre ellos. El proyecto incluirá también el diseño y ejecución de las actuaciones simples de viario ASV-6, ASV-7, ASV-8 y ASV-9.
- Como participación en los costes de ejecución de los sistemas generales definidos en el PGOU, el sector acometerá a su cargo los sistemas generales de espacios libres y viarios incluidos o adscritos al mismo, así como las actuaciones simples de viario ASV-6, ASV-7, ASV-8 y ASV-9, todo ello con independencia de la cuota de participación en la ejecución de infraestructuras generales que se le asigna.
- El planeamiento de desarrollo contemplará en su red viaria la conexión con los pasos elevados sobre la SE-40 que permitirá la integración futura entre los usos de ambos lados de la ronda metropolitana, de manera que no se afecte a la funcionalidad de los pasos, y sin perjuicio de los derechos de los organismos públicos afectados en el desarrollo urbanístico del sector.
- En cumplimiento del artículo 103 GICA el sector contará al menos con un PUNTO LIMPIO.
- Se permitirá como compatible el uso terciario en parcelas exclusivas, en no más del 50% de la superficie lucrativa ni del 50% de la edificabilidad del sector, incluso las grandes superficies minoristas, siempre que lo autoricen los organismos sectoriales competentes en el marco de la legislación vigente en la materia.
- El desarrollo del sector compatibilizará el diseño urbanístico con la existencia de las infraestructuras de evacuación de aguas residuales, especialmente la Estación de Bombeo y su conducción de impulsión, analizando su suficiencia y proyectando las mejoras que se determinen necesarias.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Plan Parcial	Privada	Compensación	Primera	5,8905%
Proyecto de Reparcelación			Primer cuatrienio	
Proyecto de Urbanización				

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

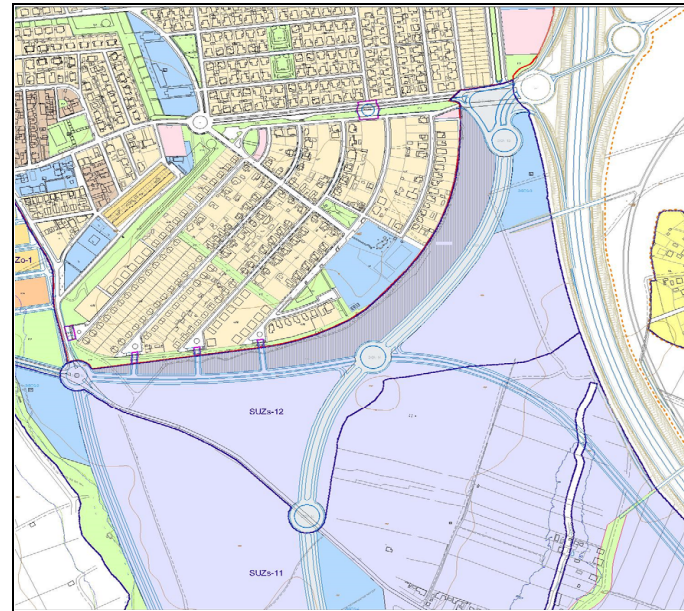
EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento SUZs-12

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORÍA	SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO
AR-3

SUZs-12



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

PK2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 120/132



Código Seguro De Verificación:
Firmado Por
Observaciones
Un De Verificación

Blanca Escuin Leiva
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.
https://portal.dipusevilla.es/vf/imaAyto/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJzBF8g==

Estado
Página
Fecha y hora

17/11/2022 12:22:39
121/132

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS							
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)			
1.178.890,23		0,00		1.178.890,23			
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)		Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)		Excesos(+)/Defectos(-) Aprov. (UA)	
Valores según Plan Parcial aprobado							
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES							
Uso Global (uso)		Nivel de Densidad (zona) (denominación (rango vvdas/ha.)		Índice Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)
Valores según Plan Parcial aprobado							
SISTEMAS GENERALES							
Nombre							
Tipo							
Situación							
Superficie							
TOTAL SSGG							0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

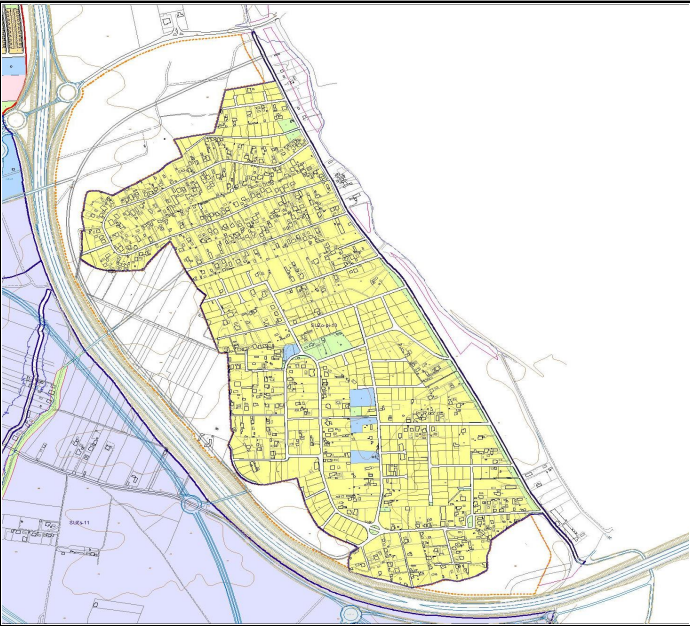
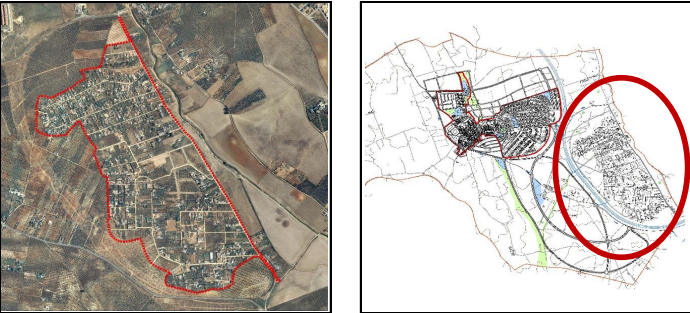
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES							
Espacios Libres (m²s)	Docente (m²s)	Deportivo (m²s)	Comercial (m²c)	Social (m²c)	Reservas Mínimas (m²s)	Viario	Aparcamientos
s/ Plan Parcial aprobado							
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES							
Objetivos y criterios de la ordenación: El Plan General define este sector en suelo urbanizable ordenado, a los únicos efectos de permitir la culminación de la transformación urbanística de los terrenos, ya iniciada al amparo del planeamiento general anterior. Los parámetros de uso y edificación, se recogen en la zona de ordenanza "UE" Unifamiliar Extensiva, de las normas particulares de zona de las Normas Urbanísticas, debiéndose cumplir, en lo no definido en las mismas, las determinaciones del Plan Parcial "Sector F".				Determinaciones vinculantes:			

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
	Privada	Compensación		

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	ÁREA DE REPARTO
CATEGORÍA	ORDENADO (con planeamiento incorporado)	AR-4

SUZo-pi-13



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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 Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 121/132



Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==		
Firmado Por	Bianca Escuin Leyva	Estado	Firmado
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	17/11/2022 12:22:39 122/132
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaAyTos/code/Sqps5/1pvQ+5FYKzJzBF8g==		



2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. ÁMBITOS.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 122/132



Código Seguro De Verificación:

Firmado Por

Observaciones

Un De Verificación

Blanca Escuin Leiva

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

Página

Fecha y hora

Sqps5/1pvQ+5FYKZJZBF8g==

https://portal.dipusevilla.es/vf/imaYtos/code/Sqps5/1pvQ+5FYKZJZBF8g==



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Superficie Total (m²s)		Superficie de SGGG (m²s)		Superficie sin SGGG (m²s)	
161.352,45		-		-	
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m²s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(+)/Defectos(-) Aprov. (UA)	
Según Plan de Sectorización					

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Uso Global (uso)	Nivel de Densidad (zona)	Índice Edificabilidad (denominación)	Edificabilidad (rango vvdas/ha.)	Coeficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)
Residencial o terciario (Industrial incompatible)	Según Plan de Sectorización				

SISTEMAS GENERALES

Nombre	Según Plan de Sectorización	TOTAL SGGG
Tipo		
Situación		
Superficie		
		0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres (m²s)	Docente (m²s)	Deportivo (m²s)	Comercial (m²c)	Social (m²c)	Reservas Mínimas (m²s)	Viario	Aparcamientos
Según Plan de Sectorización y planeamiento de desarrollo							

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

Objetivos y criterios de la ordenación:

Determinaciones vinculantes:

DENS.VIVIENDAS

Densidad (viv/ha.)	/ PS y PP
Libres (nº viv)	
Protegidas (nº viv)	

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

INICIATIVA

SISTEMA DE ACTUACIÓN

ORDEN DE PRIORIDAD

CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES

Plan de Sectorización + Plan Parcial	Según Plan de Sectorización
Proyecto de Reparcelación	
Proyecto de Urbanización	

CLASIFICACIÓN

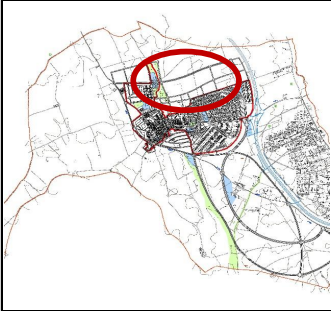
CATEGORÍA

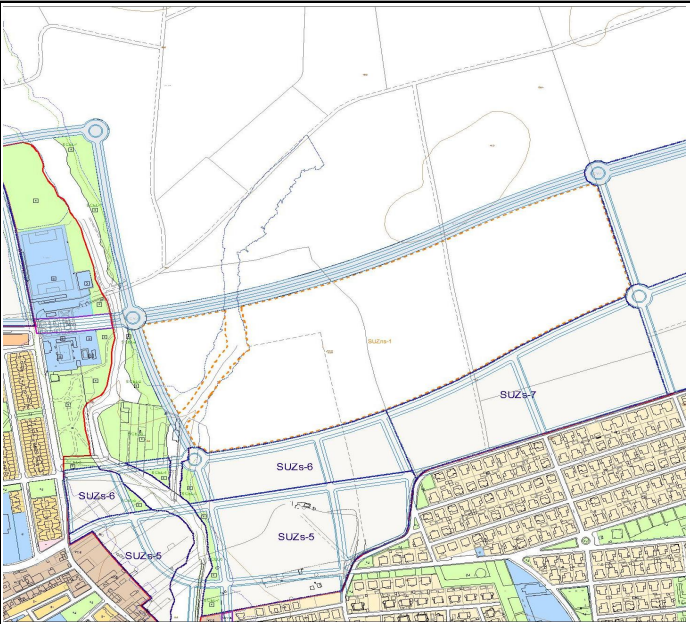
SUELO URBANIZABLE

NO SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO

SUZns-1





Ficha de planeamiento SUZns-1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

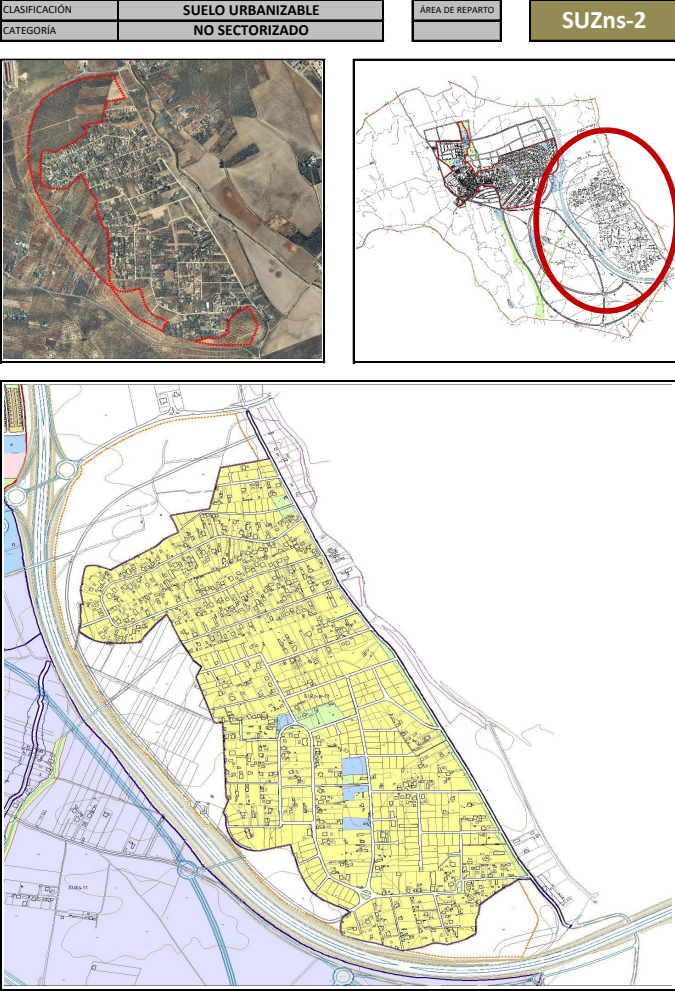
PÁG. 123/132

Código Seguro De Verificación:	Firmado Por	Blanca Escuin Leiva	SqpsS/1pVQ+SfYKZJZBF8g==
	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.	
	Uti De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/ima/yfots/code/SqpsS/1pVQ+SfYKZJZBF8g==	
			

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS						
Superficie Total (m²s)		Superficie de SSGG (m²s)		Superficie sin SSGG (m²s)		
520.775,58		-		-		
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m²s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(-)/Defectos(-) Aprov. (UA)		
Según Plan de Sectorización						
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES						
Uso Global (uso)	Nivel de Densidad (denominación)	Índice Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)	Coefficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)	
Residencial o terciario (industrial incompatible)	Según Plan de Sectorización					
SISTEMAS GENERALES						
Nombre	Según Plan de Sectorización					TOTAL SSGG
Tipo						0,00
Situación						
Superficie						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES						
Espacios Libres (m²s)	Docente (m²s)	Deportivo (m²s)	Comercial (m²c)	Social (m²c)	Reservas Mínimas (m²s)	Viario
Según Plan de Sectorización y planeamiento de desarrollo						
DENS.VIVIENDAS						
				Densidad (vivi/ha.)		
				Libres (nº vivi)	s/ PS y PP	
				Protegidas (nº vivi)		
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES						
Objetivos y criterios de la ordenación:			Determinaciones vinculantes:			
- Zona de potencial crecimiento del núcleo principal a medio o largo plazo, al este del núcleo urbano. - El Plan de Sectorización y el planeamiento de desarrollo contemplarán una superficie no inferior al 20% de los terrenos afectados para la creación de sistemas generales de espacios libres para la doble función de conectar el Parque Metropolitano del Río Pudio con el núcleo urbano junto a la carretera a A-8054, y prever espacios de protección junto al trazado de la SE-40 de los nuevos usos que se proyecten.			- Se permitirá su sectorización, con estricto cumplimiento de la legislación urbanística vigente y de los planes de ordenación del territorio aplicables, siempre que se hayan urbanizado íntegramente el SUNC1-1, 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. - Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como la aprobación de su ordenación pormenorizada, serán de aplicación con carácter general, las condiciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, en su categoría de "Espacios Agrarios de Interés".			
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN						
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES		
Plan de Sectorización + Plan Parcial	Según Plan de Sectorización					
Proyecto de Reparcelación						
Proyecto de Urbanización						

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento SUZns-2



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 124/132



CATÁLOGO

1. INTRODUCCIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL CATÁLOGO.

La entrada en vigor de la LOUA, clarifica adicionalmente la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente documento de Catálogo, en la medida en que el artículo 16 establece que “sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares”.

Por último, aparte de las razones antes citadas, tanto legislativas como de cumplimiento de los criterios de las Administraciones implicadas, existen razones objetivas desde el punto de vista municipal, que hacen imprescindible dotarse de un PGOU con los contenidos de protección requeridos por la legislación de Patrimonio Histórico:

- Demanda social y ciudadana.
- Preocupación municipal ante la insuficiencia del planeamiento vigente.

Por tanto, y a la vista de todo lo expuesto cabe concluir que es oportuno formular en este momento un Catálogo de Bienes Protegidos de Almensilla, documento que se adjunte al Plan General.

2. BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE LA CIUDAD DE ALMENSILLA.

El término municipal de Almensilla está ubicado al suroeste de la provincia de Sevilla, en el límite meridional de la Comarca del Aljarafe, muy cerca de la zona de transición con Las Marismas.

Abarca el término una superficie de 1.440 Has. y su población total en 1.996 se situaba en 2.232 habitantes. Cuenta con un único núcleo de Población, si bien, en el límite con el vecino término de Palomares del Río se han ido desarrollando varias urbanizaciones de segundas residencias que, en la actualidad, se encuentran en proceso de legalización urbanística.

Si bien existen indicios que parecen indicar el origen romano de la villa, ésta tiene documentado su origen en la época árabe en la que se trataba de una "alquería" propiedad de Serra-al-mensi, un árabe afincado en el término y del que tomó su nombre actual. Dada la enorme riqueza en agua subterránea que poseía, los árabes supieron aprovecharla y así se explica su ubicación, pues aseguraba el riego y el abastecimiento de agua a sus primitivos moradores. Es en el año 1.837 cuando la localidad se segrega de Palomares del Río, de la que dependió hasta entonces.

El núcleo originario de la villa se sitúa entre la Iglesia y el Ayuntamiento y un reducido perímetro en su entorno más inmediato. Las expansiones posteriores se han producido apoyándose en las vías de comunicación principal que conectan el núcleo urbano con el resto de los de su entorno.

De esta forma, la estructura urbana actual, presenta una estructura básicamente ortogonal, apoyada en tres viarios principales (Carretera a Bollullos, Carretera a Sevilla y Calle del Prado), habiéndose producido las expansiones residenciales más recientes en dirección a Sevilla.

La base económica de la villa ha sido tradicionalmente el cultivo del olivar, si bien ello no ha supuesto la implantación en el núcleo de industrias derivadas del olivar en número suficiente como para determinar la estructura urbana de la villa.

El desarrollo futuro de ésta va a venir determinado por la influencia de la capital que tenderá a convertirla en un municipio de su área metropolitana de similares características a otros de su entorno.

Entre los monumentos de Almensilla es de destacar la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Antigua, que data del siglo XVII y está realizada en estilo mudéjar, aunque las decisivas restauraciones y añadidos realizados durante los siglos XVIII y XIX acarrearón la práctica transformación de este recinto. Son igualmente dignas de reseñar las haciendas de San Antonio y de Quinta, la primera de las cuales parece ser de las originarias del pueblo.

3. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO, URBANO Y DE ELEMENTOS ESPECIALES Y TIPIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.

3.1. Antecedentes de catalogación en el municipio. Fuentes de Información.

Las referencias utilizadas para realizar la catalogación de los elementos patrimoniales de Almensilla se han reducido básicamente a la Base de Datos del Patrimonio Arquitectónico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a la documentación existente en el Ayuntamiento de Almensilla, fuentes e investigaciones propias y a la observación y trabajo de campo directo realizado en el municipio.

No hay en el vigente PGOU Catálogo como tal, por tanto, la trascendencia de este documento, insertado dentro del nuevo Plan General, es de vital importancia para la defensa del patrimonio de Almensilla, pues viene a rellenar este vacío legal.

La citada Base de Datos de la Junta de Andalucía registra las siguientes construcciones arquitectónicas:

- Iglesia de Nuestra Señora de la Antigua.
- Cementerio de Almensilla.

Por otro lado, hace referencia a:

- Núcleo urbano de Almensilla, como enclave histórico que entorno a la iglesia y a la Hacienda de San Antonio generaron el crecimiento urbano original del municipio. Al respecto este documento realiza un análisis de este aspecto, relacionando el nivel de protección propuesto con la calificación existente en las Normas Urbanísticas del PGOU.
- Por otro lado, se cita un yacimiento arqueológico en la zona de Sietemalos y Seismalos, que según prospección arqueológica recientemente realizada se ha desestimado inicialmente la existencia real de tales yacimientos, por lo que no contemplamos protección en este catálogo para este elemento.

Del trabajo de campo realizado por el equipo de redacción del PGOU, además de los datos aportados por el Ayuntamiento, ya sea por precedentes en planeamiento de desarrollo, o convenios urbanísticos, aparte de nuestra apreciación y la de otras normativas sectoriales de rango superior, se ha detectado la conveniencia de incorporar además los siguientes elementos:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 125/132



- Hacienda de Majalcófar, recogida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), como Edificio y Lugar de Interés Territorial.
- Casa del Castillo, que igualmente recoge como Edificio y Lugar de Interés Territorial el POTAUS.
- Hacienda de San Antonio, de evidente presencia e importancia en el centro histórico de Almensilla.
- Hacienda de Quinta, singular enclave histórico para el centro urbano.

Si bien el propio POTAUS, en su artículo 80, establece que “*El planeamiento urbanístico general de cada uno de los municipios integrados en la aglomeración urbana elaborará un Catálogo de Edificios y Lugares de Interés Territorial en el medio rural, donde se identificarán y delimitarán los edificio y lugares de interés territorial presentes en el medio rural, (...)*”, hay que indicar que en el caso concreto de Almensilla la mayoría de los elementos patrimoniales se localizan en suelo urbano y urbanizable. Prácticamente estas edificaciones están ya absorbidas por el crecimiento urbanístico, y solamente a esta categoría de medio rural se asignaría la Casa del Castillo, por tanto se ha determinado, puesto que este artículo 80 tiene carácter directivo y no preceptivo, incorporar todos los elementos protegidos en un mismo catálogo, renunciándose a realizar, por economía documental y mejor entendimiento, el Catálogo de Edificios y Lugares de Interés Territorial en el medio rural que sugiere el POTAUS.

En la documentación consultada no consta ningún Bien de Interés Cultural ni de nivel de protección similar realizada por normativa de rango superior.

3.2 Tipos de bienes analizados incluidos en el catálogo.

Los elementos analizados podríamos catalogarlos en tres grupos:

- a) Patrimonio urbano (conjuntos y espacios urbanos), constituido por el mencionado núcleo urbano de Almensilla.
- b) Patrimonio arquitectónico y etnográfico, constituido por los edificios estimados de relevancia arquitectónica y patrimonial.
- c) Patrimonio de elementos especiales, constituidos por otros elementos no edificatorios, pero que por su relevancia de localización, historia o forma merecen mención y cierto nivel de protección.

3.3 Patrimonio Urbano. Breve reseña de la arquitectura vernácula y monumental en relación con los orígenes del casco urbano de Almensilla.

El núcleo originario de Almensilla está constituido por un reducido perímetro en el entorno más inmediato a la Iglesia de Nuestra Señora de la Antigua, el actual Ayuntamiento y la Hacienda de San Antonio, al sureste de la ciudad histórica. Las expansiones posteriores se han producido apoyándose en las principales vías de comunicación que conectan el núcleo urbano con los de su entorno. La estructura de crecimiento presenta por tanto una conformación básicamente ortogonal apoyada en los tres viarios principales de la carretera de Bollullos de la Mitación, la carretera de Sevilla y la calle Prado.

Como en tantas poblaciones de la campiña sevillana, la importancia de las vías de comunicación para la localización de los asentamientos originarios es fundamental para entender la historia del urbanismo de la localidad. La cercanía de

Almensilla a las Marismas del Guadalquivir, en relación con los municipios cercanos de Coria y Puebla del Río, incita a cierta contaminación de esa dispersión urbanística de los pueblos costeros, que se ve reflejada en algunos enclaves urbanos de Almensilla, e incluso en el colorido de ciertas carpinterías y fachadas.

Por otro lado, la estructuración del territorio de la campiña, basado en las haciendas, es otro elemento que configura fundamentalmente la trama urbana. Empezando con la ubicación privilegiada de la Hacienda de San Antonio, y siguiendo con la de la Hacienda de Quinta, en el camino a Bollullos, además de la Hacienda Majalcófar, nos da idea de cómo estas construcciones tienen importancia crucial en el entendimiento de Almensilla.

Si bien el nivel de transformación de la trama, bien por sustitución de las edificaciones, bien por colmatación de los vacíos urbanos, es muy grande, todavía es curioso detectar en las vías principales de comunicación construcciones residenciales del siglo XIX y principios del XX que de forma salpicada se intercalan entre construcciones recientes y muchas residencias construidas en el período de crecimiento surgido a partir de los años setenta.

Nos ha parecido interesante este análisis, que completamos con el siguiente reportaje fotográfico, para un mejor entendimiento de la idea expresada.

Este análisis concluye finalmente en la justificación de cierto nivel de protección ambiental del entorno del casco histórico, que queda recogido en el PGOU dentro de sus Normas Urbanísticas como zona Manzana Cerrada Casco (MCC), y que se referencia en el presente catálogo de forma justificativa de tal calificación.

3.4 Patrimonio Arquitectónico y etnográfico.

Se ha adoptado el criterio de catalogación de agrupar el patrimonio arquitectónico y etnográfico, a la vista de que éste último se encuentra íntimamente vinculado al soporte edificado. Por lo tanto la protección del patrimonio etnográfico se entiende como una protección superpuesta adicional sobre determinados edificios que en su día fueron soporte de actividades o modos de vida tradicional que si bien ya han prácticamente desaparecido, se estiman representativos para la preservación de aspectos que forman parte de la memoria histórica del municipio, sin la cual no podría entenderse suficientemente el estado actual.

En el caso de Almensilla, todos los elementos catalogados presentan un gran componente etnográfico en sus valores patrimoniales. La importancia para el entendimiento de la génesis del municipio es tal que en algunos casos este valor etnográfico compite con su mero valor arquitectónico.

3.5. Elementos Especiales.

Dentro de este apartado hemos incluido elementos no edificatorios que, por su ubicación, simbología o importancia histórica y etnográfica merecen tener protección.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 126/132



IMÁGENES REPRESENTATIVAS DEL PATRIMONIO URBANO. ALMENSILLA VERNÁCULA Y LOS ORÍGENES DEL CASCO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 127/132



IMÁGENES REPRESENTATIVAS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO (I)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP ANEXO II. CATÁLOGO 132

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pVQ+5FYKzJZBF8g==
Firmado Por	Bianca Escuin Leva
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.
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irmaAytoS/code/Sqps5/1pVQ+5FYKzJZBF8g==
Estado	Firmado
Fecha y hora	17/11/2022 12:22:39
Página	128/132



Delegación Territorial en Sevilla

15 de octubre de 2025

APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA FINAL

En las sesiones del acuerdo de la CDTU de Sevilla

Fdo. El Secretario de la CDTU

Madrid: A. Moreno Pérez de León

Delegación Territorial en Sevilla

22 de diciembre de 2025

ORDEN RESTRITO Y PUBLICACIÓN

Por Resolución del Titular de la Delegación Territorial de vivienda, 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 128/132	

IMÁGENES REPRESENTATIVAS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO (II)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Código Seguro De Verificación:	Sqps5/1pvQ+SfYKzJZBF8g==
Firmado Por	Bianca 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.
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vf/irma/yf/os/code/Sqps5/1pvQ+SfYKzJZBF8g==
Estado	Firmado
Página	129/132
Fecha y hora	17/11/2022 12:22:39



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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	Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7	PÁG. 129/132



3.6 Niveles de protección establecidos en el catálogo y su relación con las Normas Urbanísticas del PGOU.

En función de la documentación recopilada anteriormente se ha estimado establecer tres niveles de protección, aplicables según asignación a todos los edificios, construcciones y elementos catalogados, que pasamos a continuación a desglosar.

La normativa detallada correspondiente a cada nivel de protección se contiene en los capítulos 7 y 8 de las Normas Urbanísticas del PGOU, referidos respectivamente a la regulación de la protección del patrimonio Arqueológico y a la del patrimonio arquitectónico, urbano, etnográfico y de elementos especiales.

Aparte de los tres niveles de protección establecidos, cuyo contenido pasamos a continuación a exponer, es importante indicar que respecto al análisis del casco histórico de Almensilla se ha concluido establecer cierta protección ambiental que tenga en cuenta las conclusiones respecto a la importancia de la arquitectura vernácula y su referente como vestigio de los orígenes de la ciudad de Almensilla. Es por ello que se consideran incluidas estas determinaciones en la normativa urbanística correspondiente a la zona “Manzana Cerrada Centro”, que establece ciertas condiciones estéticas para las fachadas y volúmenes que contemplan este grado de protección ambiental. Con esto, los niveles de protección establecidos son:

A) NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL (NIVEL A):

El nivel de protección integral es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Se asigna a edificios en los que confluyen características excepcionales de carácter histórico artístico o simbólico, que tengan cierta declaración de interés cultural o bien aspiren a serlo, y en caso de duda, por sus valores e interés para la ciudadanía, deben ser protegidos integralmente.

Dentro del nivel de protección integral, aparte de las particularidades que se indiquen en la Ficha de Catálogo, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según se definen las mismas en el artículo V.1.2:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original.
- g) Reconstrucción.
- h) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

B) NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (NIVEL B):

El nivel de protección estructural es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachadas y todos los elementos estructurales y espaciales originales configuradores del inmueble.

Dentro del nivel de protección estructural, aparte de las condiciones especiales que se fijen en la Ficha de Catálogo se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según se definen en el artículo V.1.2:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Reforma parcial.
- g) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio.
- h) Reconstrucción.
- i) Sustitución parcial.
- j) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

C) NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL (NIVEL C):

El nivel de protección parcial es el asignado a edificios con notables valores arquitectónicos en el contexto histórico del municipio que, se protegen principalmente por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano, y fundamentales en la percepción del Conjunto Histórico.

Dentro del nivel de protección parcial, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según se definen en el artículo V.1.2:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

ANEXO II. CATÁLOGO 134



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 130/132



- e) Reforma menor.
- f) Reforma parcial.
- g) Reforma general.
- h) Demolición parcial, excepto dos primeras crujías de fachada y configuración volumétrica de su cubierta, o elementos que se indiquen en catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección.
- i) Reconstrucción.
- j) Sustitución parcial.
- k) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona.
- l) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

3.7. Criterios de Catalogación.

El nivel de protección se ha asignado teniendo en cuenta los siguientes criterios y valoración general para la historia y formas de vida del municipio que hemos expuesto en los apartados anteriores de esta Memoria y que resumimos en los siguientes:

- a) Carácter histórico: Se ha considerado la época de construcción, estilo y la representatividad en su entorno.
- b) Carácter arquitectónico: Se han considerado los siguientes aspectos:
- a. Tipología edificatoria.
 - b. Cualidades arquitectónicas de estilo, composición y materiales.
 - c. Elementos singulares.
 - d. Composición (disposición de ejes y huecos de fachada).
 - e. Significado en su entorno.
 - f. Ser contenedor de elementos de interés etnológico.
- c) Carácter urbano: Se ha considerado:
- a. Tipo de trama donde se inserta. Parcelario y alineaciones.
 - b. Adecuación de su uso. Volumen. Altura. Perspectiva urbana.

- c. Singularidad.

- d) Inserción en el paisaje: Se ha valorado especialmente este aspecto en el patrimonio rural.

4. LISTADO GENERAL DE BIENES CATALOGADOS.

Se lista a continuación el conjunto de bienes catalogados, relacionándose a continuación un cuadro resumen de todos los elementos, su denominación y protección. Posteriormente se adjunta un plano guía con todos los elementos catalogados, para posteriormente listar ficha a ficha cada elemento.

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS – PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

Denominación	Ind. Catastral	Catalogación	Nivel de Protección
Iglesia Ntra. Sra. de la Antigua	5932835QB535350001UH	Arquitectónica y etnográfica	A. INTEGRAL
Hacienda de San Antonio	5932833QB535350001SH	Arquitectónica y etnográfica	B. ESTRUCTURAL
Hacienda de Quinta	5833011QB535350001PH	Arquitectónica y etnográfica	B. ESTRUCTURAL
Hacienda de Majalcófar	001100100QB53D0001RS	Arquitectónica y etnográfica	B. ESTRUCTURAL
Hacienda del Sto. Patriarca	5636209QB5353N	Arquitectónica y etnográfica	B. ESTRUCTURAL
Cementerio de Almensilla	001200700QB53B0001JJ	Arquitectónica y etnográfica	B. ESTRUCTURAL
Depósito de agua	41010A001000040000BT	Arquitectónica y etnográfica	B. ESTRUCTURAL

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS – PATRIMONIO DE ELEMENTOS ESPECIALES

Denominación	Catalogación	Nivel de Protección
Cruz y Azulejo Stma. Trinidad	Elementos Especiales	A. INTEGRAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

ANEXO II. CATÁLOGO 135



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 131/132



CATÁLOGO DE ALMENSILLA



PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. NIVELES

- A. PROTECCIÓN INTEGRAL
B. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

ANEXO II. CATÁLOGO 136



Puede verificar la integridad de este documento mediante la 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

Pk2jm4XC24XAAV7FU7Y6JBR9MCTFJ7

PÁG. 132/132

