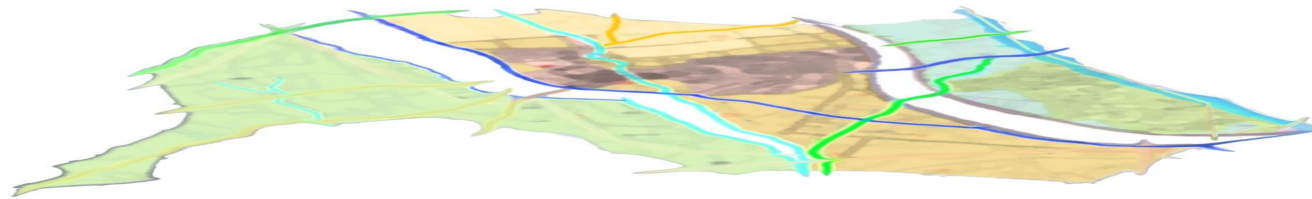




Digitally signed by 28603527Z ALVARO
CARDENAS (R: B91459354)
DN: 2.5.4.13=Reg41021/Nojs55-62963 /
Tomos4189 /Folio171 /Fecha11/07/2005 /
Inscripción1, serialNumber=DCES-28603527Z,
givenName=ALVARO, sn=CARDENAS
FERNANDEZ, cn=28603527Z ALVARO CARDENAS
(R: B91459354, 2.5.4.97=VATES-B91459354,
o=RAMA, ou=ARQUITECTOS SLP, c=ES
Date: 2025.11.21 11:33:20 +01'00'

Código Seguro De Verificación	phZ7YcmNBjmhCB+rBmOdNw==		
Firmado Por	Alicia González Carmona	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2025, tomo conocimiento del presente documento de subsanaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, legitimado mediante firma electrónica por la Secretaría General del Ayuntamiento de Almensilla (Sevilla), Alicia González Carmona.	Página	16/12/2025 10:18:53 1/55
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/verifirmaYtos/code/phZ7YcmNBjmhCB+rBmOdNw==		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMENSILLA

DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS SEGÚN ACUERDO DE 10 DE OCTUBRE DE 2025 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE SEVILLA



Junta de Andalucía
Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda

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	Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5	PÁG. 1/38	

ÍNDICE

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES	2
1. GENERALIDADES	2
1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN	2
1.2 CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN	2
2. MEMORIA	2
2.1 SUBSANACIONES AL DOCUMENTO DEL PGOU	2
2.2 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y ADECUACIÓN DE PREVISIÓN DE VIVIENDAS	7
2.3 ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES	7
2.4 ANEXO I. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	8
3. NORMAS URBANÍSTICAS	13
3.1 SUBSANACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS	13
A) Modificaciones en el régimen de las determinaciones de los artículos de las Normas Urbanísticas.	13
B) Art. I.1.1 Naturaleza, objeto y ámbito	13
C) Art. I.1.6 Modificación del Plan	13
D) Art. I.2.1 Contenido documental	13
E) Art. III.1.1 División del suelo en razón a su clasificación	14
F) Art. III.2.2 Sistemas Generales. Tipos	14
G) Art. IV.1.3 Usos globales y pormenorizados	15
H) Art. IV.2.2 Usos en sótanos (OME)	15
I) Art. IV.3.7 Dotación de aparcamientos (OME)	15
J) Art. IX.1.3 Áreas de reparto y aprovechamiento medio	15
K) Art. X.1.2 Categorías del suelo no urbanizable	15
L) Art. X.1.3 Régimen general del suelo no urbanizable	16
M) Art. X.1.8 Instrumentos de ordenación en suelo no urbanizable	17
N) Art. X.2.1 Régimen general de uso y edificaciones en suelo no urbanizable (OE)	17
O) Art. X.3.3 Vías Pecuarías	17
P) Art. X.4.2 Sub-categoría "Espacios Agrarios de Interés". Definición.	18
3.2 SUBSANACIONES EN LAS FICHAS URBANÍSTICAS	18
3. PLANOS	21





Junta de Andalucía
Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda

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	Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5	PÁG. 2/38



DOCUMENTO DE SUBSANACIONES

1. GENERALIDADES

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN

Se redacta el presente documento en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Sevilla en sesión del 10 de octubre de 2025 en referencia a la aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, en el que se requiere la subsanación de las deficiencias de la parte que se aprueba del mismo, y que se enumeran en el informe técnico-jurídico emitido con fecha 9 de octubre de 2025 por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial.

1.2 CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN

El presente documento contendrá principalmente la corrección de las determinaciones del Plan en los términos recogidos en el informe técnico-jurídico referido. Para ello, se incluye el siguiente contenido:

- **Memoria** descriptiva de la consideración que hace el documento de cada una de las subsanaciones requeridas, así como justificativa de algún aspecto adicional solicitado. Se incorpora, además, el Anexo I de la memoria original con la cuantificación superficial resultante de las subsanaciones.
- **Normas Urbanísticas**, comprensiva de las modificaciones en el régimen o en la redacción de determinados artículos de las Normas Urbanísticas del documento que cuenta con Aprobación Provisional.
- **Planos** del documento con Aprobación Provisional del PGOU, corregidos en cumplimiento de las subsanaciones requeridas. Para una mejor identificación, los planos conservarán la numeración original seguidas de la letra “S”.

2. MEMORIA

2.1 SUBSANACIONES AL DOCUMENTO DEL PGOU

Con fecha 9 de octubre de 2025, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla emite informe respecto al documento con Aprobación Provisional del PGOU de Almensilla. Según el Acuerdo de la CTOTU, “el Ayuntamiento de Almensilla deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de la subsanación de los aspectos relacionados en el apartado F. CONCLUSIONES, subapartados F.2, F.3, F.4, F.5.B), F.6, F.7, F.8, F.9, F.10, F.11 y F.12”

Se transcribe a continuación, literalmente, el contenido de estos apartados, describiendo individualmente en cada uno de ellos cómo se han tenido en cuenta en la redacción del presente documento.

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

- a) Respecto a la **Vereda de Cañada Fría**, el trazado general debe ajustarse al contenido en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM). La modificación de trazado propuesta en el cruce de la SE-40 debe supeditarse expresamente al cumplimiento del Capítulo IV del Decreto 155/1998 o, en su caso, eliminarse. Respecto a esta misma vía, esta deberá quedar clasificada como “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica” en todo su recorrido, incluido el tramo que atraviesa el sector SUZs-11.
- En la documentación gráfica se corrige el trazado de la vía pecuaria ajustándolo al contenido en la red REDIAM y se clasifica como SNU-EP-LE todo su recorrido. Esto implica una ligera modificación superficial del sector SUZs-11 y, a su vez, una pequeña corrección de los aprovechamientos del Área de Reparto AR-3, por lo que se modifican las fichas de planeamiento de los sectores SUZs-11 y SUZs-12 que lo componen. También se afecta mínimamente a la superficie del ámbito SUZns-2, corrigiéndose su ficha. Se modifica también el artículo IX.1.3 de las Normas Urbanísticas definiendo el valor actualizado del aprovechamiento medio del área de reparto AR-3.
- Se supedita la modificación de trazado propuesta en el cruce con la SE-40 al cumplimiento del capítulo IV del Decreto 155/1998 mediante la adición de un apartado 13 en el artículo “X.3.3 Vías Pecuarias” de las Normas Urbanísticas del Plan con una referencia explícita al respecto.
- b) La **Colada de Palomares** debe coincidir en su trazado con el registrado en la REDIAM.
- En la documentación gráfica se corrige el trazado ajustándolo al contenido en la REDIAM.
- c) La **Cañada Real de las Islas** debe adaptarse en el tramo deslindado (norte) a las coordenadas de deslinde de la REDIAM.
- En la documentación gráfica se corrige el trazado del tramo deslindado (norte) ajustándolo al contenido en la REDIAM.

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

- a) El **Corredor Verde del Aljarafe** deberá clasificarse como SNUEP o incluirse en el SGEL, en cumplimiento del artículo 6 del POTAU.S.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 3/38



- En la documentación gráfica se incorpora una propuesta de trazado compatible con la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El trazado del corredor se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial. Esto implica una ligera modificación superficial del sector SUZs-11 y, a su vez, una pequeña corrección de los aprovechamientos del Área de Reparto AR-3, por lo que se modifican las fichas de planeamiento de los sectores SUZs-11 y SUZs-12 que lo componen. También se afecta a la superficie del ámbito SUZns-2, corrigiéndose su ficha. Por último, algunas hojas del plano OC-015 de la ordenación completa también se sustituyen para recoger este cambio.
 - b) No queda justificado que del cómputo de las viviendas destinadas a satisfacer la demanda previsible del propio Municipio, tasada en 922 nuevas viviendas según las proyecciones realizadas por el propio Plan, se excluyan las 328 ubicadas en las parcelas vacantes del sector SUZO-pi-13. Deberán revisarse las previsiones realizadas considerando la inclusión de las viviendas indicadas.
 - La presente memoria recoge un apartado justificativo con la revisión de las previsiones realizadas.
- F.4. Respetto a la clasificación**
- a) Los planos de ordenación OE-01, OE-03 y OE-04 tienen por objeto el establecimiento de las distintas clases y categorías de suelo según la ordenación propuesta. Las “afecciones y protecciones superpuestas” que como información adicional se representan en el plano ocultan en algunos casos la clasificación dada a los terrenos. Deberá corregirse esta circunstancia mediante una adecuada representación de dichos elementos. Asimismo, deberá especificarse la categoría (o categorías) de los terrenos clasificados como urbanos.
 - Se mejora en los planos OE-015, OE-035 y OE-045 la representación de los elementos de las afecciones y protecciones superpuestas para que no dificulten la visualización de la clasificación.
 - Se incluye la categoría de Suelo Urbano Consolidado en la leyenda de los planos subsanados OE-015, OE-035 y OE-045.

F.5.B) Respetto al suelo urbano

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

Deberá revisarse la clasificación de los espacios indicados en los términos que proceda.

- Se redefine el ámbito referido como Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable, sin necesidad de inclusión o adscripción a ningún sector, por estar ya obtenida por el Ayuntamiento. Este ajuste tiene su reflejo tanto en los planos de ordenación estructural como en algunas hojas del plano OC-015 de la ordenación completa.

F.6. Respetto al suelo urbanizable

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

- Se corrigen las fichas urbanísticas de los todos los sectores urbanizables de las áreas de reparto 1, 2 y 3 estableciendo como reserva mínima 0,5 plazas públicas y 1 plaza privada por cada 100 m²c.
- b) En el Plano de ordenación OE-07 aparecen erróneamente etiquetados los sectores SUZs-4 y SUZopi-13, los cuales figuran como SUZs-13 y SUZO-14 respectivamente. Deberán corregirse los grafismos indicados.
- Se corrige el error de etiquetado en el plano OE-075.
- c) En las fichas de los sectores, las reservas destinadas al sistema local de equipamientos se establecen conforme a una pormenorización que distingue entre equipamientos docentes, deportivos y comercial o social. Se recomienda eliminar dicha pormenorización a fin de posibilitar una disposición más flexible de las distintas reservas y, con ello, facilitar la posterior gestión de los servicios en el conjunto del Municipio, especialmente teniendo en cuenta el pequeño tamaño de los sectores residenciales.
- Se modifica el preámbulo terminológico de las fichas de planeamiento en el documento de Normas Urbanística, aclarando que el reparto de la reserva total correspondiente al sistema local de equipamiento entre los usos pormenorizados Docente, Deportivo, Comercial y Social tiene carácter indicativo.
- d) En las condiciones de sectorización del ámbito SUZns-1 no figuran criterios de disposición de los sistemas generales, los cuales deberán establecerse en cumplimiento del artículo 10.1.A.e) de la LOUA.
- Se completa la ficha urbanística del ámbito SUZns-1 incluyendo criterios de disposición de sistemas generales.

F.7. Respetto al suelo no urbanizable

- a) En el artículo X.1.2 “Categorías del suelo no urbanizable”, deben ser eliminados los apartados c) y d), puesto que dichas categorías (SNU por planificación urbanística y SNU de carácter Natural o Rural) no han sido establecidas por el plan.
- Se eliminan los apartados c) y d) del artículo X.1.2 “Categorías del suelo no urbanizable” de las Normas Urbanísticas.
- b) En relación con el apartado 1.b) del artículo X.4.2. “Sub-categoría “Espacios Agrarios de Interés””, deberá establecerse en los usos industriales autorizables serán compatibles con los objetivos del artículo 76(N) del POTAU.
- Se añade un apartado 3 al artículo X.4.2 de las Normas Urbanísticas determinando este requisito.
- c) En el artículo X.3.3 “Vías Pecuarías”. Deberá eliminarse la distinción en cuanto la categoría de las vías pecuarias dependiendo de si están o no deslindadas, procediendo su adscripción en ambos casos al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Se modifica el primer apartado del artículo X.3.3 asignando la clasificación y categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica a las vías pecuarias, independientemente de que estén o no deslindadas.
- d) De forma general, deben ser eliminadas las referencias a la LISTA, en las disposiciones que tratan del régimen de suelo (X.1.3), dado que el presente PGOU se rige por la LOUA (y el régimen transitorio que corresponda una vez aprobado).
- Se eliminan las referencias a la LISTA en el artículo X.1.3 de las Normas Urbanísticas.



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

FIRMADO POR	NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON	26/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5	PÁG. 4/38



- e) En el artículo X.1.3.5 debe eliminarse la expresión “bajo pena de nulidad absoluta”. La expresión “pena” es ajena al derecho administrativo. Y la nulidad de un acto sólo puede establecerse por una norma con rango de Ley (artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).
- **Se elimina la expresión referida de la redacción del apartado 5 del artículo X.1.3 de las Normas Urbanísticas.**
- f) Igual que en el punto anterior, se informa que, en el artículo X.2.1, la expresión “previstas y permitidas” no concuerda con la establecida por el artículo 52.2 LOUA (ni sus homólogos de la LISTA). La expresión correspondiente sería “no prohibidas”.
- **Se sustituye la expresión en el artículo X.2.1 de las Normas Urbanísticas.**
- g) En el artículo X.1.8 la utilización del término “instrumentos” resulta equívoco. El artículo no se refiere a los instrumentos de la ordenación urbanística regulados en el Título I de la LOUA, sino a las determinaciones que el Plan establece para regular el SNU. El vocablo “instrumentos” debe sustituirse por otro más preciso (“determinaciones”, “disposiciones” etc).
- **Se sustituye el término en el artículo X.1.8 de las Normas Urbanísticas.**
- h) Según el apartado h) del artículo 10.1.A) LOUA, la normativa referida al SNU de especial protección tiene el carácter de ordenación estructural. En el caso de la propuesta, todo el SNU se encuadra en alguna categoría de especial protección, por lo que toda la normativa del SNU pertenece a la ordenación estructural. Los artículos X.2.3, X.2.4, X.2.5, X.2.6, X.2.7, X.2.8 y X.2.9 deben quedar indicados como de ordenación estructural (OE).
- **Se introduce una modificación en el apartado de subsanaciones a las Normas Urbanísticas del presente documento en el que se indica que los artículos X.2.3, X.2.4, X.2.5, X.2.6, X.2.7, X.2.8 y X.2.9 pertenecen a la ordenación estructural (OE).**

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

- a) La edificabilidad global y el nivel de densidad son parámetros de diseño asociados normalmente a la superficie destinada al uso global, sin contar por tanto la destinada a SSGG, de la zona o el ámbito de planeamiento considerado. Si bien este es el criterio empleado por el Plan en el suelo urbanizable, en el suelo urbano la edificabilidad global y el nivel de densidad parecen estar referidos a la superficie total de cada zona, incluidos los sistemas generales ubicados en ellas. Puesto que estos parámetros se constituyen como los límites a los que quedaran sujetas las actuaciones de transformación urbanística que, en su caso, se desarrollen sobre el suelo urbano, deberá aclararse esta circunstancia y especificarse (en los planos, los artículos de la normativa y los apartados de la memoria que correspondan) cual es el ámbito de referencia tomado para su determinación.
- **Se especifica en el plano OE-08S que la superficie de referencia para los parámetros establecidos es la totalidad de la zona grafada.**
- b) Los planos de ordenación OE-02, OE-05 y OE-06 tienen por objeto el establecimiento de los usos globales y los sistemas generales según la ordenación propuesta. Las “afecciones y protecciones superpuestas” que como información adicional se representan en el plano ocultan en algunos casos la calificación dada a los terrenos. Deberá corregirse esta circunstancia mediante una adecuada representación de dichos elementos. Por otro lado, la representación en los planos citados de los niveles de densidad en medio y bajo, no se ajusta a los realmente previstos en las fichas de planeamiento y en el Plano de ordenación

OE-08, donde también se contempla el nivel medio-bajo para el sector SUZs-4 y para las zonas de suelo urbano “extensión 1” y “extensión 3. Deberá corregirse el error indicado.

- **Se mejora en los planos OE-02S, OE-05S y OE-06S la representación de los elementos de las afecciones y protecciones superpuestas para que no dificulten la visualización de la clasificación.**
- **Se corrigen los planos OE-02S, OE-05S, OE-06S y OE-08S asignando correctamente las densidades baja, media-baja y media tanto a los suelos urbanos como a los suelos residenciales urbanizables sectorizados y ordenados.**

F.9. Respeto a las viviendas protegidas

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

F.10. Respeto a los sistemas generales

En relación con el Sistema general de comunicaciones:

- a) Se detectan algunas incongruencias entre las Normas urbanísticas (art. III.2.2), los Planos de ordenación y la Memoria (apartado I-D, 2.1 y Anexo 1) en cuanto a la determinación e identificación de los distintos elementos que integran el sistema. Deberán corregirse tales incongruencias y procederse a una adecuada identificación y representación en cada documento de todos los elementos que integran el sistema, incluyendo tanto a los elementos ya existentes como a los nuevos previstos por el Plan.
- **Se corrigen las incongruencias detectadas en los planos de calificación y se incorporan los elementos del sistema existentes y no representados.**
- b) La carretera A-8052 solo se califica como sistema general parcialmente, en el tramo ubicado al oeste del núcleo urbano, quedando calificada, por consiguiente, como sistema local en el resto de su recorrido. Dicha calificación no parece ser congruente con el carácter de la vía ni con la propia definición del sistema general de comunicaciones contenida en el artículo III.2.2 de las normas urbanísticas antes citado, por lo que deberá revisarse.
- **En los planos de calificación OE-02S, OE-05S y OE-06S se representa adecuadamente la totalidad de la carretera A-8052 como Sistema General Viario.**
- c) En la Memoria (apartado I-D, 1.1.2) las vías pecuarias se incluyen como una especie de subsistema dentro del Sistema general de comunicaciones, si bien esto no tiene su reflejo en los planos de ordenación. Deberá aclararse esta circunstancia teniendo en cuenta que dicha calificación no parece congruente con el carácter de espacio libre que el POTAUS y el propio Plan General otorgan a algunas de estas vías, ni con el régimen previsto en el artículo 39 del Reglamento de vías pecuarias de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio).
- **Se confiere a las vías pecuarias la clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica en la categoría de Vías Pecuarias, lo que tiene su reflejo en todos los planos de ordenación en los que se representan.**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 5/38



En relación con el Sistema general de espacios libres:

- a) Sólo se identifican con su correspondiente etiqueta los espacios libres que integran el “Parque lineal Arroyo Cañada Fria” (Planos de ordenación OE-05, OE-06 y OE-07, y Memoria, apartado I-D, 2.2 y Anexo 1). A fin de garantizar una adecuada lectura e interpretación del Plan, deberá procederse a una adecuada identificación y representación en cada documento de todos los elementos que integran el sistema, incluyendo tanto a los elementos ya existentes como a los nuevos previstos por el Plan. La identificación deberá extenderse a los planos de ordenación completa.
- *Se mejora la representación de los sistemas generales de espacios libres en los planos de calificación, estando los existentes ya enumerados e identificados en el Anexo I de la memoria.*
- b) De acuerdo con el condicionado de la Declaración ambiental estratégica, la vía pecuaria “Vereda Cañada Fria” a su paso por el sector SUZs-11 deberá detraerse del sistema general de espacios libres.
- *En la documentación gráfica y en las fichas urbanísticas, se detrae la superficie de la vía pecuaria “Vereda Cañada Fria” de la superficie del sector SUZs-11 y también deja considerarse sistema general de espacios libres.*
- c) En la estimación que se realiza sobre el cumplimiento del estándar de espacios libres en la Memoria, apartado I-D, 2.2.1, no queda justificada la exclusión de la población asociada a las nuevas viviendas previstas en el Sector SUZo-pi-13 (292 viviendas según el propio Plan). Si bien este incremento de la población de referencia arroja un estándar igualmente superior al exigible (22,41 m2s/hab según la estimación adjunta), deberá corregirse la estimación realizada mediante la inclusión de dicha población. Asimismo deberá corregirse el artículo III.2.2, apartado 3, con el resultado obtenido.
- *Se corrige el valor del estándar en el apartado 3 del artículo III.2.2 y se incorpora un apartado en la presente memoria que actualiza el cálculo del mismo conforme a los ajustes realizados derivados del informe de subsanaciones..*

En relación con el Sistema general de equipamientos:

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

En relación con el Sistema general de infraestructuras:

- a) En los planos de ordenación OE-2, OE-5 y OE-6, los terrenos ocupados por el depósito existente, al tratarse este de un elemento de la red básica de abastecimiento, deberán calificarse como sistema general de infraestructuras e identificarse con la correspondiente etiqueta.
- *Se incorpora en los planos de ordenación OE-02S, OE-05S y OE-06S los terrenos ocupados por el depósito existente, incorporándose su identificación y superficie al Anexo I.*

- b) En el plano OE-06 se califican como sistema general de infraestructuras unos terrenos identificados con la etiqueta SGI-1 sin que se especifique en ninguno de los documentos a que infraestructura o servicio corresponde. Deberá aclararse esta circunstancia.

- *El SGI-1 se corresponde con la previsión de un Tanque de Tormentas en el sector SUZs-11 tal y como se recoge en los planos de infraestructuras. Se especifica su destino en la ficha urbanística del sector y en el Anexo I de la memoria que se adjunta.*

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

- *Se incorpora la identificación y superficie de los elementos existentes y proyectados como sistemas generales de infraestructuras en el Anexo I de la memoria.*

F.11. Respetto a la normativa

- a) Deberá quedar expresado en la normativa que las referencias a la LISTA están orientadas a la gestión y ejecución del Plan una vez aprobado y no a la ordenación propiamente dicha (régimen del suelo etc), que se rige por la citada Ley 7/2002.

- *Se añade un nuevo apartado 4 al artículo I.1.1 de las Normas Urbanísticas recogiendo esta circunstancia.*

- b) Deben ser obviadas de forma general todas las copias literales de la normativa vigente, por cuanto resultan redundantes e inducen a la confusión en el caso de modificación sobrevenida de dicha legislación. Para mayor seguridad jurídica, se aconseja la inclusión de una disposición en el Título I que prescriba que, en todos los aspectos contemplados en la normativa del PGOU, resultará vinculante la legislación estatal o autonómica vigente en el momento de aplicación, por encima de la normativa del Plan.

- *Se añade un nuevo apartado 5 al artículo I.1.1 de las Normas Urbanísticas recogiendo esta circunstancia.*

- c) El apartado 2.c) del artículo I.1.6 debe ser eliminado, toda vez que debe ser considerada modificación cualquier innovación del instrumento de planeamiento que no deba ser entendida como revisión (art. 121 RGLUSTA).

- *Se elimina el apartado 2.c del artículo I.1.6 de las Normas Urbanísticas.*

- d) Se debe indicar para todos los preceptos a los que se otorga el carácter de ordenanza, si pertenecen a la ordenación estructural o pormenorizada.

- *Se introduce una modificación en el apartado de subsanaciones a las Normas Urbanísticas del presente documento en el que se indica que todos los artículos etiquetados como OM, OME y OMU pertenecen a la ordenación pormenorizada (OP). Además, se corrigen los artículos I.1.6 y I.1.2 eliminando las referencias a ordenanzas.*

- e) En el artículo III.1.1, deben eliminarse las referencias a categorías de suelo que el plan no prevé: SUC, SNU-ep-pu, SNU-r.

- *Se eliminan del artículo III.1.1 de las Normas Urbanísticas las referencia a las categorías de suelo que el plan no prevé.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 5



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

FIRMADO POR

NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON

26/01/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 6/38



f) El punto 2 del artículo III.1.1 debe especificar que el PGOU clasifica los sistemas generales. La disposición del apartado en el artículo puede dar a entender que los excluye de la clasificación.

▪ Se recoge esta referencia en el apartado 2 del artículo III.1.1.

g) Los puntos 1 y 2 del artículo III.2.2 se refiere al “sistema general de comunicaciones”, cuando el documento de forma general y, en particular, la cartografía (Plano OE-2) usan el término “sistema general viario”. Se extrae de la memoria (pp. 101-102) que la primera locución pretende abarcar tanto el viario rodado como las vías pecuarias. El presente informe conmina a la inclusión de éstas exclusivamente en el SG de espacios libres, por lo que la expresión “sistema general de comunicaciones” debe ser sustituida por “sistema general viario” en concordancia con el resto del documento.

▪ Se sustituye la denominación en los apartados 1 y 2 del artículo III.2.2 de las Normas Urbanísticas.

h) En el punto 3 del artículo III.2.3, aunque se vincula el estándar al “modelo urbano”, debe reflejarse que se trata de una propuesta, referida al establecimiento del estándar requerido por el artículo 10.1.c) LOUA. Además, el guarismo debe concordar con los cálculos expresados en la Memoria (pp. 103 y ss.).

▪ Se refleja dicha referencia en el apartado 3 del artículo III.2.3 de las Normas Urbanísticas. Además, se corrige el valor del estándar, incorporándose un apartado en la presente memoria que actualiza el cálculo del mismo conforme a los ajustes realizados derivados del informe de subsanaciones.

i) En el artículo IV.1.3, apartado 3.a) deberá agregarse que en el suelo urbano la asignación de usos también se lleva a cabo con carácter global.

▪ Se agrega dicha circunstancia al apartado 3.a) del artículo IV.1.3 de las Normas Urbanísticas.

j) En el artículo IV.2.2 se dice que “en los sótanos solo podrán establecerse: a) Instalaciones y almacenes al servicio de la edificación (...) b) Aparcamientos y garajes”. Sin embargo en la regulación de otros usos, como por ejemplo en el comercial, hostelería o equipamiento comunitario. Deberá aclararse esta circunstancia.

▪ Se incorpora un nuevo apartado c) al artículo IV.2.2 de las Normas Urbanísticas añadiendo los usos explícitamente permitidos en las condiciones generales de uso.

k) En el artículo IV.3.7, respecto de la exención de la dotación mínima de aparcamiento deberá especificarse que esta no resulta de aplicación a las edificaciones residenciales ubicadas en sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, en coherencia con lo exigido en el artículo 17.3 de la LOUA.

▪ Se especifica la no aplicación de la exención referida en el artículo IV.3.7 de Normas Urbanísticas, si bien sólo para los sectores de suelo urbanizable, al no contemplar el Plan ningún Suelo Urbano No Consolidado.

l) Se debe corregir en las fichas SUZs-6 y SUZs-11 la delimitación de los sectores sobre ortofoto, extrayéndose los suelos clasificados como no urbanizable dentro del perímetro señalado.

▪ Se corrigen las fichas SUZs-6 y SUZs-11 en los términos referidos.

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

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

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

▪ Se incluye un condicionado específico en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores indicados.

b) En las fichas de los sectores del área de oportunidad residencial se establece que el desarrollo de estos “estará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del área de oportunidad del Campus de Actividades y Servicios del Aljarafe Sur” (Área de oportunidad empresarial). Esta condición, que reproduce literalmente la establecida en el POTAS entre los criterios de actuación del área de oportunidad R-5, resulta de difícil aplicación dado su grado de indeterminación, por lo que deberá revisarse en los términos que resulten oportunos.

▪ Se concreta en las fichas urbanísticas de los sectores SUZs-3, SUZs-5, SUZs-6 y SUZs-7, que se la condición se considerará cumplida con la aprobación del Proyecto de Reparcelación de alguno de los sectores o unidades de ejecución del área de oportunidad AR-3.

c) En el índice de la Memoria no figura el apartado I-F, 2.5 “Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos”, que sí contiene el documento.

▪ Esta subsanación formal será corregida en el futuro Texto Refundido del Plan General.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 6



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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 7/38



2.2 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y ADECUACIÓN DE PREVISIÓN DE VIVIENDAS

Se actualizan los cálculos de proyección de población a partir de los últimos datos registrados por el Instituto Nacional de Estadística para el año 2024, y considerando un horizonte temporal de diez años desde la aprobación definitiva del Plan. Se considera este tiempo razonable para la puesta en carga de los sectores en los dos cuatrienios planificados, la ejecución material de los mismos, así como la posterior ejecución de las promociones residenciales y aumento efectivo de la población. A continuación, se justificará la adecuación de esta proyección a las determinaciones del Plan.

Cálculo de Proyección de Población

Fórmulas para el cálculo de proyección de población:

Tasa de crecimiento:	$i = 100 [(P2/P1)^{1/(T2-T1)} - 1]$
Población proyectada:	$Px = P2 * (1 + i)^{Tx - T2}$
donde:	P1 = población en un tiempo 1 P2 = población en un tiempo 2 i = factor de incremento potencial Px = población en un tiempo x T1 = tiempo 1 T2 = tiempo 2 Tx = tiempo x Px = crecimiento potencial acumulado experimentado para un tiempo x
datos:	P1996 = 2231 P2007 = 5096 P2024 = 6653

Según las fórmulas y datos anteriores, las tasas de crecimiento para las dos hipótesis estudiadas serían:

Hipótesis 1:	i = 4,47 %
Hipótesis 2:	i = 1,58 %

De este modo se obtienen las siguientes previsiones:

Hipótesis 1:	<u>Mantenimiento del factor de incremento potencial entre 1996-2024</u> P2035 = 6653 (1 + 0.0447) ¹¹ = 10.762 habitantes.
Hipótesis 2:	<u>Mantenimiento del factor de incremento potencial entre 2007-2021</u> P2035 = 6653 (1 + 0.0158) ¹¹ = 7.905 habitantes.

Es razonable considerar una hipótesis de crecimiento intermedia entre ambos valores, dado que la expectativa en los próximos años no ha de ser ni el estancamiento producido en los recientes años de crisis, ni el desorbitado crecimiento sufrido en los años de expansión de la comarca del Aljarafe, por lo que tomaremos un valor aproximado en el horizonte de diez años desde la aprobación definitiva del Plan General (2035), de **9.333** habitantes.

Esta población estimada supondrá un incremento sobre la existente en 2024 de 2.680 habitantes que, aplicando la ratio de 2,4 hab./viv. establecido por la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, supone la previsión de **1117 nuevas viviendas**.

Las previsiones y necesidades de crecimiento del municipio, para un horizonte temporal de diez años son, por tanto:

- Crecimiento endógeno:	1.117 viviendas
- Área de oportunidad residencial:	1.000 viviendas
TOTAL	2.117 viviendas

El Plan contempla los siguientes límites de número de viviendas por área de reparto, mientras que en el SUZO-pi-13 (antiguo Sector F) se considerará una capacidad máxima de 292 nuevas viviendas al contemplarse todas las parcelas vacantes:

- Área de Reparto 1:	875 viviendas
- Área de Reparto 2:	983 viviendas
- Sector F:	292 viviendas
TOTAL	2.150 viviendas

El número total de viviendas permitidas por el Plan se ajusta a las previsiones y necesidades, justificándose de esta manera la dimensión de los crecimientos propuestos.

2.3 ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES

Se actualiza el cálculo del estándar de sistemas generales en función de la adecuación del número de viviendas máximas permitidas por el PGOU al contemplarse todas las parcelas vacantes del SUZO-pi-13 (antiguo Sector F).

El cálculo de población se realiza considerando el último dato de población oficial (6653 hab. en 2024) a los que se suman 2.100 habitantes por las 875 nuevas viviendas del área de reparto AR-1, 2.359 habitantes por el máximo de 983 viviendas que pueden desarrollarse en el área de oportunidad residencial y 701 por la capacidad residencial vacante del SUZO-pi-13 en ejecución. El total de habitantes a considerar es, pues, de 11.813.

Sistemas generales de espacios libres existentes	39.744 m2s
Sistemas generales de espacios libres proyectados	224.526 m2s
TOTAL SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES (existentes + proyectados):	264.270 m2s
Población máxima del PGOU:	11.813 hab.
Estándar m2s/hab. en aplicación del PGOU:	22,37 m2s/hab.



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

FIRMADO POR

NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON

26/01/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 8/38



2.4 ANEXO I. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

1. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y USOS GLOBALES

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m²s)	PORCENTAJE (¹)	PORCENTAJE (²)
SUELO URBANO			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.324.459	19,33%	9,40%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0	0,00%	0,00%
TOTAL SUELO URBANO	1.324.459	19,33%	9,40%
SUELO URBANIZABLE			
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	3.574.855	52,17%	25,38%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	138.012	2,01%	0,98%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAM. INCORPORADO	1.178.890	17,20%	8,37%
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	636.478	9,29%	4,52%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	5.528.236	80,67%	39,24%
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	6.852.695	100,00%	48,64%
SUELO NO URBANIZABLE			
SNU ESPECIAL PROTECCIÓN - LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	988.121		7,01%
SUB-CATEGORÍA Vías Pecuarias	268.855		1,91%
SUB-CATEGORÍA Ronda Metropolitana SE-40	483.081		3,43%
SUB-CATEGORÍA Cauces publicos	236.185		1,68%
SNU ESPECIAL PROTECCIÓN - PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	6.246.665		44,34%
SUB-CATEGORÍA Espacios Agrarios de Interés	6.246.665		44,34%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	7.234.786		51,36%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	14.087.481		100,00%

(¹) PORCENTAJE REFERIDO AL TOTAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

(²) PORCENTAJE REFERIDO AL TOTAL DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

USOS GLOBALES	SUPERFICIE (m²s)	PORCENTAJE (¹)
RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL "DENSIDAD BAJA"	1.898.375	30,69%
RESIDENCIAL "DENSIDAD MEDIA-BAJA"	518.443	8,38%
RESIDENCIAL "DENSIDAD MEDIA"	749.811	12,12%
TOTAL RESIDENCIAL	3.166.629	51,19%
INDUSTRIAL		
TOTAL INDUSTRIAL	2.927.392	47,32%
TERCIARIO		
TOTAL TERCIARIO	92.385	1,49%
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (INC. SSGG)	6.186.406	100,00%

(¹) PORCENTAJE REFERIDO AL TOTAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (excluido el No Sectorizado)

2. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

2.1 LOS SISTEMAS GENERALES

2.1.1 Sistemas Generales Viarios (SGV)

a. **Proyectados** en suelo urbanizable

SISTEMA GENERAL VIARIO	SUPERFICIE (m²s)
SGV-1	10.332,00
SGV-2	2.558,59
SGV-3	6.084,85
SGV-4	9.774,63
SGV-5	3.947,08
SGV-6	5.659,47
SGV-7	15.535,27
SGV-8	3.512,46
SGV-9	7.135,16
SGV-10	10.789,11
SGV-11	15.783,08
SGV-12	6.834,43
SGV-13	11.713,30
SGV-14	31.295,37
SGV-15	74.629,99
SGV-16	4.357,87
TOTAL	219.942,66

2.1.2 Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL)

a. **Existentes** en suelo urbano consolidado y urbanizable

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
PARQUE MUNICIPAL C/ CALVARIO	4.487
PARQUE "SAGRADO CORAZÓN"	10.345
SGEL JUNTO AL CAMPO DE FÚTBOL	13.802
SGEL JUNTO AL CEMENTERIO	11.110
TOTAL	39.744

b. **Existentes** en suelo no urbanizable

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
PARQUE METROPOLITANO RIOPIUDIO	79.320
TOTAL	79.320

c. **Proyectados** en suelo urbanizable

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
SGEL-1	6.172,90
SGEL-2	2.877,37
SGEL-3	10.411,03
SGEL-4	2.268,07
SGEL-5	495,87
SGEL-6	1.068,45
SGEL-7	1.285,40
SGEL-8	3.934,35
SGEL-9	196.013,47
TOTAL	224.526,91

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 8



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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 9/38



2.1.3 Sistemas Generales de Equipamientos (SGEQ)

a. Existentes en suelo urbano consolidado

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m²s)
COLEGIO PÚBLICO NTRA. SRA. DE LA ANTIGUA	11.987
COLEGIO PÚBLICO EL OLIVO	5.353
AYUNTAMIENTO	170
POLICÍA	29
ALMACÉN MUNICIPAL	149
CEMENTERIO	3.400
BIBLIOTECA	655
EDIFICIO MULTIUSOS (CULTURAL)	570
AFANAS	140
CÁMARA AGRARIA	86
CONSULTORIO	904
IGLESIA SAN ANTONIO	358
HERMANDADES	301
POLIDEPORTIVO	5.282
CAMPO DE FUTBOL	9.650
P.P. EL PRADO	9.192
	48.226

b. Proyectados en suelo urbanizable

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m²s)
SGEQ-1	1.351,91
SGEQ-2	14.097,51
SGEQ-3	12.401,11
SGEQ-4	37.303,72
	65.154,25

2.1.4 Sistemas Generales de Infraestructuras (SGI)

a. Existentes en suelo no urbanizable

SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
DEPÓSITO DE AGUA	1.521
TOTAL	1.521

b. Proyectados en suelo urbanizable

SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	SUPERFICIE (m²s)
SGI-1 (Tanque de Tormentas)	725,07
SGI-2 (Subestación eléctrica)	10.000,00
	10.725,07

2.2 LOS SISTEMAS LOCALES

2.2.1 Sistemas Locales de Espacios Libres

a. En suelo urbano consolidado

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
ESPACIOS LIBRES EN P.P. EL PRADO	3.236
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SECTOR A	28.889
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SECTOR B	24.979
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SECTOR C	6.793
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SECTOR D	1.578
ESPACIOS LIBRES EN U.A-2	1.016
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SR-1	11.112
ESPACIOS LIBRES EN P.P. SR-3	10.545
ESPACIO LIBRE LINEAL EN CALLE CALVARIO	5.428
PLAZA EN UA-3	879
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO	652
PLAZA ENTORNO HACIENDA DE QUINTAS	243
PLAZA CONCORDIA	424
PLAZA CALLE PRADO ESQUINA CALLE NUEVA	120
PLAZA EN CALLE NUEVA	476
PLAZA CALLE ARBOLEDA	801
ESPACIO LIBRE JUNTO A UA-2	432
PLAZA EN CALLE GERANIO	226
TOTAL	97.829

b. En suelo urbanizable

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
SUZo-1	10.643,66
SUZs-2	3.121,75
SUZs-3	9.445,46
SUZs-4	1.119,80
SUZs-5	7.394,79
SUZs-6	4.020,23
SUZs-7	6.550,05
SUZs-8	8.853,90
SUZs-9	8.769,25
SUZs-10	7.947,50
SUZs-11	234.662,10
SUZs-12	19.259,46
SUZo-pi-13	32.394,00
TOTAL	354.181,68

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 10/38



2.2.2 Sistemas Locales de Equipamientos

a. En suelo urbano consolidado

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
P.P. EL PRADO	1.694
EQUIPAMIENTO DOCENTE SECTOR A	6.010
EQUIPAMIENTO DOCENTE SECTOR B	8.820
CENTRO DE FORMACIÓN	1.690
EQUIPAMIENTO SOCIAL SECTOR A	1.321
CLUB SOCIAL SECTOR B	8.788
GUARDERÍA EN SECTOR A	959
COMERCIAL P.P. EL PRADO	386
COMERCIAL EN SECTOR A	408
COMERCIAL EN SECTOR B	1.518
EQUIPAMIENTO EN P.P. EL PRADO	2.507
EQUIPAMIENTO EN UA-2	444
EQUIPAMIENTO EN UA3	1.511
ANTIGUAS VIVIENDAS MAESTROS	1.091
DEPORTIVO EN SECTOR A	2.333
CONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS P.P. SR-1	16.002
CONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS P.P. SR-3	7.084
CONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS SECTOR C	1.987
CONJUNTO DE EQUIPAMIENTOS SECTOR D	126
TOTAL	64.679

b. En suelo urbanizable

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
SUZo-1	7.282,00
SUZs-2	1.248,70
SUZs-3	7.458,00
SUZs-4	360,00
SUZs-5	5.830,00
SUZs-6	1.716,00
SUZs-7	2.808,00
SUZs-8	1.500,00
SUZs-9	1.488,00
SUZs-10	5.830,00
SUZs-11	93.864,84
SUZs-12	7.703,78
SUZo-pi-13	27.963,00
TOTAL	165.052,22



Junta de Andalucía
Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda

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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 11/38



3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

3.1 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES													
Sector	Uso global	Superficie sin SGG	Superficie con SGG	Nº max. viviendas	Edificabilidad máxima (m²/c)	Espacios libres (m²/s)	Docente (m²/s)	Deportivo (m²/s)	Comercial + Social m² (RES) o m²/s (TER-IND)	Total Equipamientos s/ LOUA	Sistema de actuación	Orden de Prioridad	Observaciones
SUZo-1	Residencial (PL)	106.436,55	115.040,99	331	55.608	10.643,66	3.972,00	1.986,00	1.324,00	16.682,48	Compensación	Primera	Sector E NNSS anteriores
SUZs-2	Terciario	31.217,49	32.730,24	0	15.609	3.121,75			1.248,70	4.370,45	Compensación	Primera	Sector I NNSS anteriores
SUZs-3	Residencial (UAD)	89.091,33	115.157,37	339	52.475	9.445,46	4.068,00	2.034,00	1.356,00	28.861,14	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAU
SUZs-4	Residencial (UAD)	11.197,99	11.197,99	30	5.039	1.119,80	300,00		60,00	1.511,73	Compensación	Primera	
SUZs-5	Residencial (UAD)	69.749,03	85.391,28	265	41.082	7.394,79	3.180,00	1.590,00	1.060,00	22.595,20	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAU
SUZs-6	Residencial (UAD)	37.919,52	51.331,08	143	22.335	4.020,23	1.430,00		286,00	12.284,03	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAU
SUZs-7	Residencial (UAD)	61.781,30	72.570,41	234	36.389	6.550,05	2.340,00		468,00	20.014,05	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Residencial R5 del POTAU
SUZs-8	Residencial (UAI)	88.539,01	95.373,44	125	42.056	8.853,90	1.250,00		250,00	12.616,81	Compensación	Primera	
SUZs-9	Residencial (UAI)	87.692,53	103.475,61	124	41.654	8.769,25	1.240,00		248,00	12.496,19	Compensación	Segunda	
SUZs-10	Residencial (PL)	63.075,36	80.235,43	265	44.153	7.947,50	3.180,00	1.590,00	1.060,00	13.245,83	Compensación	Primera	
SUZs-11	Industrial	2.346.620,95	2.679.390,71	0	1.407.973	234.662,10		46.932,42	46.932,42	469.324,19	Compensación	Segunda	Área de Oportunidad Empresarial E5 del POTAU
SUZs-12	Industrial	192.591,99	248.001,77	0	115.555	19.259,20		3.851,84	3.851,84	38.518,40	Compensación	Primera	Área de Oportunidad Empresarial E5 del POTAU
TOTALES		3.185.913,05	3.689.896,32	1.856	1.879.927	321.787,68	20.960,00	57.984,26	58.144,96	652.520,48			



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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 12/38



3.2 ÁMBITOS DE REPARTO O GESTIÓN

a. En suelo urbano no consolidado

No se define ningún área

b. En suelo urbanizable

ÁREA DE REPARTO AR-1										
Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Total Equipamientos s/ LOUA	Edificabilidad máxima (m²)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (Homog.)	Aprovechamiento de Cesión Obligatoria (10% A.M.)	Aprovechamiento Subjetivo	Excesos (+) Defectos (-)
SUZo-1	Residencial (UAD)	106.436,55	115.040,99	16.682,48	55.608	1,3000	61.443,75	6.365,75	57.291,73	-2.213,73
SUZs-2	Terciario	31.217,49	32.730,24	4.370,45	15.609	1,1500	17.950,06	1.811,11	16.300,03	-161,09
SUZs-4	Residencial (UAD)	11.197,99	11.197,99	1.511,73	5.039	1,3000	5.946,13	619,64	5.576,73	-250,23
SUZs-8	Terciario	88.539,01	95.373,44	12.616,81	42.056	1,1500	55.724,24	5.277,45	47.497,07	2.949,72
SUZs-9	Terciario	87.692,53	103.475,61	12.496,19	41.654	1,1500	55.191,49	5.725,78	51.532,04	-2.066,34
SUZs-10	Residencial (PL)	63.075,36	80.235,43	13.245,83	44.153	1,1500	46.139,63	4.439,80	39.958,16	1.741,67
		388.158,93	438.053,70	60.923,48	204.118,83		242.395,29	24.239,53	218.155,76	0,00

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1: 0,553346

ÁREA DE REPARTO AR-2										
Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Total Equipamientos s/ LOUA	Edificabilidad máxima (m²)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (Homog.)	Aprovechamiento de Cesión Obligatoria (10% A.M.)	Aprovechamiento Subjetivo	Excesos (+) Defectos (-)
SUZs-3	Residencial (UAD)	89.091,33	115.157,37	28.861,14	52.475	1,3000	57.092,58	5.880,55	52.924,92	-1.712,89
SUZs-5	Residencial (UAD)	69.749,03	85.391,28	22.595,20	41.082	1,3000	44.697,41	4.360,53	39.244,79	1.092,09
SUZs-6	Residencial (UAD)	37.919,52	51.331,08	12.284,03	22.335	1,3000	24.300,04	2.621,24	23.591,14	-1.912,33
SUZs-7	Residencial (UAD)	61.781,30	72.570,41	20.014,05	36.389	1,3000	39.591,43	3.705,83	33.352,47	2.533,13
		258.541,18	324.450,14	83.754,42	152.280,76		165.681,46	16.568,15	149.113,32	0,00

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-2: 0,510653

ÁREA DE REPARTO AR-3										
Sector	Uso global	Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Total Equipamientos s/ LOUA	Edificabilidad máxima (m²)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento Objetivo (Homog.)	Aprovechamiento de Cesión Obligatoria (10% A.M.)	Aprovechamiento Subjetivo	Excesos (+) Defectos (-)
SUZs-11	Industrial	2.346.620,95	2.679.390,71	774.384,91	1.407.973	1,0000	1.407.972,57	139.445,81	1.255.012,28	13.514,48
SUZs-12	Industrial	192.591,99	248.001,77	63.555,36	115.555	1,0000	115.555,19	12.906,97	116.162,70	-13.514,48
TOTALES		2.539.212,94	2.927.392,48	837.940,27	1.523.527,76		1.523.527,76	152.352,78	1.371.174,99	0,00

APROVECHAMIENTO MEDIO AR-3: 0,520439



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

FIRMADO POR

NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON

26/01/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 13/38



3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1 SUBSANACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Se incluyen, a continuación, las subsanaciones que afectan al documento de Normas Urbanísticas, consistentes bien en determinaciones genéricas respecto a la consideración del tipo de ordenación que constituyen determinados artículos, bien en la modificación de la redacción de determinados artículos de acuerdo con el informe de subsanaciones de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 10 de octubre de 2025. En los artículos subsanados se reseña en negrita el texto añadido o modificado.

A) Modificaciones en el régimen de las determinaciones de los artículos de las Normas Urbanísticas.

- Los artículos X.2.3, X.2.4, X.2.5, X.2.6, X.2.7, X.2.8 y X.2.9 pertenecen a las determinaciones de la Ordenación Estructural en cumplimiento del artículo 10 LOUA.
- El resto de artículos etiquetados como ordenanzas municipales (OM), ordenanzas municipales de edificación (OME) y ordenanzas municipales de urbanización (OMU) tendrán la consideración de determinaciones de la Ordenación Pormenorizada (OP) en aplicación del artículo 10 LOUA.

B) Art. I.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.

4. Las referencias contenidas en las presentes Normas Urbanísticas a la LISTA están orientadas a la gestión y ejecución del PGOU una vez aprobado, y no a la ordenación propiamente dicha, que se rige por la LOUA.

5. En todos los aspectos contemplados en las presentes Normas Urbanísticas resultará vinculante la legislación estatal o autonómica vigente en el momento de aplicación, prevaleciendo sobre la propia normativa del PGOU.

C) 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) (Eliminado)

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.

D) 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.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 13



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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 14/38



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 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.

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.

E) 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. Se establece la siguiente categoría única:**

- Suelo urbano consolidado (SUC).

El suelo urbano consolidado aparece delimitado 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).

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. El PGOU incluye los sistemas generales en su clasificación, adscribiéndolos a las diferentes clases de suelo.

F) Art. III.2.2 Sistemas Generales. Tipos

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

a) **Sistema general viario:** Integrado por la red viaria principal urbana e interurbana.

b) Sistema general de espacios libres: Integrado por los siguientes tipos de espacios:

- Parques urbanos.

c) 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.

d) 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 viarios, 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-09 a OE-11.

3. El estándar de sistemas generales de espacios libres de parques urbanos resultante del modelo urbano del PGOU, conforme al establecimiento del estándar requerido por el artículo 10.2.c) LOUA, es de 22,37 m²s por habitante.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 15/38



G) Art. IV.1.3 Usos globales y pormenorizados

1. *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.

2. *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.

3. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano, con carácter global, y 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.
- b) En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada sector y pormenorizado para las manzanas y parcelas que comprende.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.

H) 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.
- c) Los usos permitidos explícitamente en las condiciones generales de uso de las presentes Normas Urbanísticas.

I) 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. **Esta exención no será aplicable a las edificaciones residenciales resultantes del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable contemplados por el Plan.**

J) Art. IX.1.3 Áreas de reparto y aprovechamiento medio

1. 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

2. 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: 0,520439 ua/m²s

Área de Reparto AR-4: s/ Planeamiento de desarrollo aprobado

K) 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) (Eliminado)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 16/38



d) (Eliminado)

L) 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 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 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 concurren 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.
- 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 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 legislación urbanística y territorial vigente.
 - 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 legislación urbanística y territorial vigente.

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, del correspondiente Proyecto de Actuación en los términos recogidos por la legislación urbanística y territorial vigente.

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 16



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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 17/38



- 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.

M) 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 las siguientes determinaciones:

- 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.

N) 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 no prohibidas 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.

O) 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 con independencia de que se encuentren o no deslindadas. 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.

13. La modificación de trazado propuesta en la documentación gráfica del Plan para la Vereda de Cañada Fría en su cruce con la SE-40 ya ejecutada, está supeditada al cumplimiento del Capítulo IV del Decreto 155/1998.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 17



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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 18/38



P) 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.
3. En el caso de usos industriales autorizables, estos deberán ser compatibles con los objetivos recogidos en el artículo 76 POTAU, lo que deberá acreditarse en el plan o proyecto que permita su implantación.

3.2 SUBSANACIONES EN LAS FICHAS URBANÍSTICAS

Se incorporan, a continuación, las fichas urbanísticas modificadas con las subsanaciones requeridas por el informe de la CTOTU. Se modifica, así mismo, el preámbulo terminológico para recoger adecuadamente el carácter de la cuantificación de los sistemas locales previstos en las fichas.

Código Seguro De Verificación	phZ7YcmNBjmhCB+rBmOdW==
Firmado Por	Alicia González Cammora
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2025, tomo conocimiento del presente documento de subsanaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, legitimado mediante firma electrónica por la Secretaría General del Ayuntamiento de Almensilla (Sevilla), Alicia González Cammora.
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vermaytos/code/phZ7YcmNBjmhCB+rBmOdW==
Estado	Firmado
Página	16/12/2025 10:18:53 19/55
Fecha y hora	





Junta de Andalucía
Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda

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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 19/38



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 no constituir ya dominio público existente y, por lo tanto, no ser 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).



Junta de Andalucía
Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda

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	Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5	PÁG. 20/38	

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.

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 y el Reglamento de Planeamiento en función de cada uso característico. El reparto de la reserva total correspondiente al sistema local de equipamientos entre los usos pormenorizados Docente, Deportivo, Comercial y Social tiene carácter indicativo.

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

DOCUMENTO DE SUBSANACIONES 20



Junta de Andalucía
Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda

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	Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5	PÁG. 21/38	

3. PLANOS

Se incorporan, a continuación, los siguientes planos de la documentación gráfica del Plan General que sufren modificaciones directas derivadas las subsanaciones requeridas en el informe de la CTOTU. Para una mejor identificación, se le añade a la numeración la letra "S".

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- OE-01S CLASIFICACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- OE-02S ESTRUCTURA TERRITORIAL
- OE-03S CLASIFICACIÓN. NÚCLEO URBANO
- OE-04S CLASIFICACIÓN. SECTOR F Y ÁREA DE OPORTUNIDAD E-5
- OE-05S CALIFICACIÓN. NÚCLEO URBANO
- OE-06S CALIFICACIÓN. SECTOR F Y ÁREA DE OPORTUNIDAD E-5
- OE-07S GESTIÓN, ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO, ÁREAS DE REPARTO Y SISTEMAS GENERALES
- OE-08S ZONAS DE SUELO URBANO

ORDENACIÓN COMPLETA

- OC-01S HOJA 0
- OC-01S HOJA A1
- OC-01S HOJA A3
- OC-01S HOJA B1
- OC-01S HOJA D4
- OC-01S HOJA D5
- OC-01S HOJA E5
- OC-02S ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. NÚCLEO URBANO
- OC-03S ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. SECTOR F Y ÁREA DE OPORTUNIDAD E-5





Junta de Andalucía
Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda

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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 22/38



Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Un De Verificación

Alicia González Camorra

phZ7YcniNDJmHCB+rBmoDnw==

Estado

Firmado

16/12/2025 10:18:53

Fecha y hora

23/55

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2025, tomó conocimiento del presente documento de subsanaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, legitimado mediante firma electrónica por la Secretaría General del Ayuntamiento de Almensilla (Sevilla), Alicia González Camorra.

<https://portal.dipusevilla.es/verifirmaytos/code/phZ7YcniNDJmHCB+rBmoDnw==>

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)		(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		Nivel de Densidad		Índice Edificabilidad		Edificabilidad		Aprov. OBJETIVO	
(uso)		(denominación)		(rango vvdas/ha.)		(m ² c/m ² s)		(UA)	
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA	30-50	0,522455		15.120,00	1,3000	19.656,00	
	R-UAD-VP					11.115,00	0,9000	10.003,50	
	R-PL					23.673,26	1,1500	27.224,25	
	R-PL-VP					5.700,00	0,8000	4.560,00	
	Totales						55.608,26		61.443,75
SISTEMAS GENERALES									
Nombre	SGV-1	SGEL-8	SGEQ-1						
Tipo	Viario	Espacios Libres	Equipamiento						
Situación	Incluido	Incluido	Incluido						TOTAL SSGG
Superficie	3.318,18	3.934,35	1.351,91						8.604,44
ORDENACIÓN PORMENORIZADA									
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES								DENS.VIVIENDAS	
Espacios Libres	Docente	Deportivo	Comercial	Social	Reservas Mínimas	Viario	Aparcamientos	Densidad (vvh/ha.)	31,10
(m ² /s)	(m ² /s)	(m ² /s)	(m ² /s)	(m ² /s)	(m ² /s)			Libres (nº vvh)	213
10.643,66	3.972,00	1.986,00	331,00	993,00	16.682,48	s/ Ord.Porm.	0,5 ps.pub.+1 ps. priv. c/100m ²	Protegidas (nº vvh)	118
						TOTAL VVV			
						331			
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 (trámex 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 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 asigne. - 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 visles 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						Primera			
Proyecto de Urbanización		Privada		Compensación		Primer cuatrienio		3,1810%	

CLASIFICACIÓN

SUELO URBANIZABLE

CATEGORÍA

ORDENADO

ÁREA DE REPARTO

AR-1

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

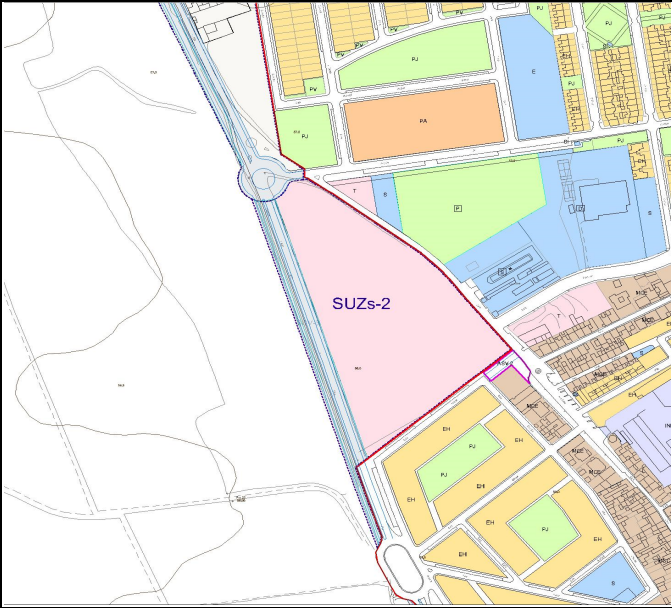
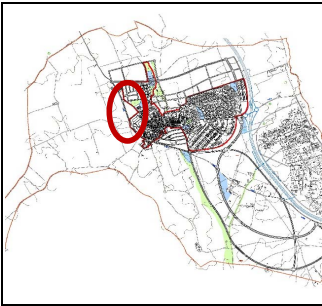
VERIFICACIÓN

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 23/38



CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	ÁREA DE REPARTO	SUZs-2
CATEGORÍA	SECTORIZADO	AR-1	



Ficha de planeamiento SUZs-2

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)	Coefficiente 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								TOTAL SSGG
Superficie	1.512,75								1.512,75

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

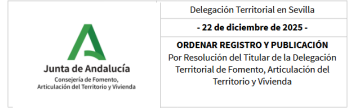
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES							DENS. VIVIENDAS	
Espacios Libres (m ² s)	Docente (m ² s)	Deportivo (m ² s)	Comercial (m ² c)	Social (m ² s)	Reservas Mínimas (m ² s)	Viario	Densidad (viv/ha.)	
3.121,75				1.248,70	4.370,45	s/ Plan Parcial	Libres (nº viv)	
						0,5 pz. pub.+1 pz. priv. c/100m ² c	Protegidas (nº viv)	
							TOTAL VIV	0

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 abastece 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 viarios 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 Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	Privada	Compensación	Primera Primer cuatrienio	0,9293%

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

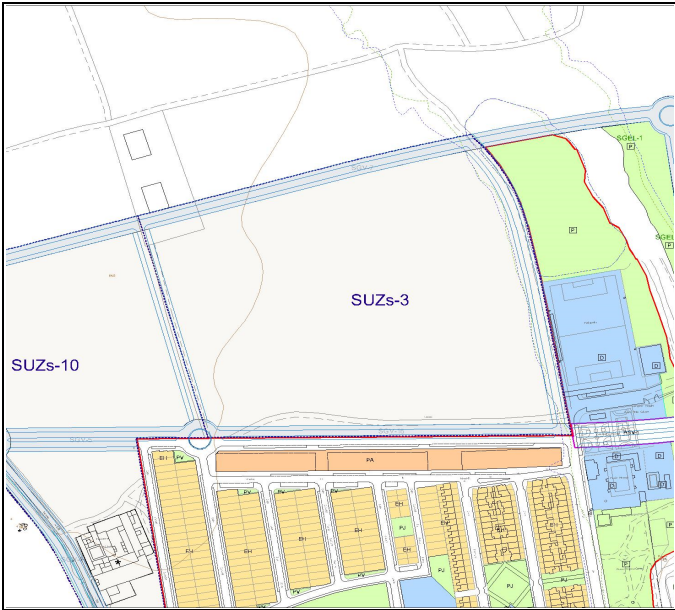
VERIFICACIÓN

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 24/38



CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	ÁREA DE REPARTO	SUZs-3
CATEGORÍA	SECTORIZADO	AR-2	



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 (uso)	(zona)	Nivel de Densidad (denominación)	(rango vvdas/ha.)	Índice Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA	30-50	0,5890	24.663,15
	R-UAD-VP				27.811,64
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		
Superficie	15.535,27	6.172,90	4.357,87		
					TOTAL SSGG
					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	0,5 p.u.pub.+1 p.u. priv. c/100m ²
DENS.VIVIENDAS							
						Densidad (viv/ha.)	38,05
						Libres (nº viv)	133
						Protegidas (nº viv)	206
						TOTAL VIV	339

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES	
Objetivos y criterios de la ordenación: - Comprende los principales suelos de crecimiento residencial en la zona noroeste del núcleo urbano, planteados 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 POTAU5 al norte del núcleo urbano principal de Almensilla. - 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. Se considerará cumplida esta condición con la aprobación del proyecto de reparcelación de alguno de los sectores o unidades de ejecución del área de reparto AR-3. Con carácter general 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, se admitirá como uso pormenorizado, en no más del 50% de la edificabilidad total del sector, tipologías plurifamiliares con limitación en altura la de las promociones urbanas adyacentes. - Las zonas que resulten inundables según el estudio de inundabilidad que acompaña al PGOU habrán de calificarse como espacios libres o viarios.	Determinaciones vinculantes: - Se establecen como viarios internos vinculantes la prolongación de la calle Prado y la ejecución de la mitad del viario que lo separa del sector adyacente SUZs-10. - La ejecución de los sistemas generales SGV-7, SGV-16 y SGEL-1, y de la actuación simple de viario ASV-1 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 ASV-1, todo ello 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 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 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. - 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	2,9557%
Proyecto de Reparcelación			Segundo cuatrienio	
Proyecto de Urbanización				

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento SUZs-3

	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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 25/38



Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Un De Verificación

https://portal.dipusevilla.es/verifirma/yts/code/phZ7YcmNBjmhCB+rBmoDnw==

Alicia González Camorra

phZ7YcmNBjmhCB+rBmoDnw==

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2025, tomó conocimiento del presente documento de subsanaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, legitimado mediante firma electrónica por la Secretaría General del Ayuntamiento de Almensilla (Sevilla), Alicia González Camorra.

Estado

Firmado

Fecha y hora

Página

26/55

16/12/2025 10:18:53

Junta de Andalucía

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMENSILLA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS						
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (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 (zona)	Nivel de Densidad (denominación) (rango vvds/ha.)	Índice Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA-BAJA	15-30	0,4500	3.527,37	4.585,58
	R-UAD-VP				1.511,73	1.360,56
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)	Viarío	Aparcamientos		
1.119,80	300,00		60,00	1.511,73	N/ Plan Parcial	0,5 ps. públ.+1 ps. priv. c/100m ² +		
DENS. VIVIENDAS								
				Densidad (viv/ha.)	26,79			
				Libres (m ² viv)	19			
				Protegidas (m ² 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 Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	Privada	Compensación	Primera Primer cuatrienio	0,3078%

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORÍA	SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO	SUZs-4
AR-1	

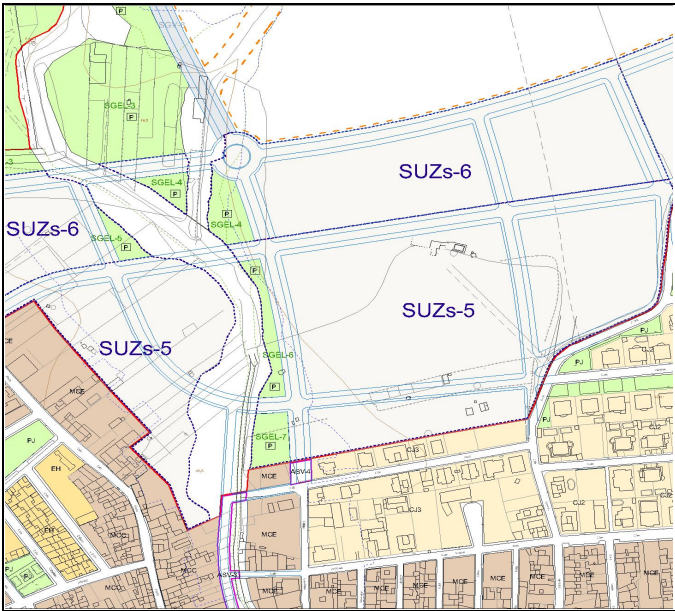
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

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	Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5	PÁG. 26/38

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	ÁREA DE REPARTO	SUZs-5
CATEGORÍA	SECTORIZADO	AR-2	



Ficha de planeamiento SUZs-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS				
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)
85.391,28		15.642,25		69.749,03
Aprov. MEDIO Área de Reparto	Aprov. OBJETIVO	Aprov. SUBJETIVO	Aprov. CESIÓN obligatoria	Excesos(-)/Defectos(+) Aprov.
(UA/m ² s)	(UA)	(UA)	(UA)	(UA)
0,510653	44.697,41	39.244,79	4.360,53	1.092,09

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES					
Uso Global	Nivel de Densidad	Índice Edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente de uso	Aprov. OBJETIVO
(uso)	(zona)	(denominación)	(rango: vvdas/ha.)	(m ² c/m ² s)	(UA)
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA	30-50	0,5890	19.308,62
	R-UAD-VP				21.773,55
Totales					41.082,18
					44.697,41

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	TOTAL SSGG
Superficie	2.877,37	10.411,03	1.068,45	1.285,40	15.642,25

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES							
Espacios Libres	Docente	Deportivo	Comercial	Social	Reservas Mínimas	Viarío	Aparcamientos
(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² c)	(m ² c)	(m ² s)		
7.394,79	3.180,00	1.590,00	265,00	795,00	22.595,20	n/ Plan Parcial	0,5 pz.pub.+1 pz. priv. c/100m ² c

DENS.VIVIENDAS	
Densidad (vivi/ha.)	37,99
Libres (nº vivi)	104
Protegidas (nº vivi)	161
TOTAL VIV	
265	

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 POTUAU 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, 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 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 Algarife Sur. Se considerará cumplida esta condición con la aprobación del proyecto de reparcelación de alguno de los sectores o unidades de ejecución del área de reparto AR-3. 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 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-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 u, 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 asigna. - 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	2,3140%
Proyecto de Reparcelación			Segundo cuatrienio	
Proyecto de Urbanización				

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

	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

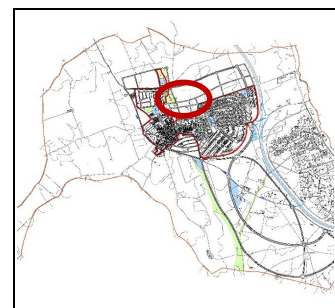
26/01/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 27/38





The map shows the study area with the proposed development (SUZs-6) highlighted in blue. The surrounding areas are labeled SUZs-1, SUZs-2, SUZs-3, SUZs-4, SUZs-5, and SUZs-7. The map includes a legend for 'SUZs' and 'SUZs-6' and a scale bar.

Ficha de planeamiento SUZs-6

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS				
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)
51.331,08		13.411,56		37.919,52
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos/n/Defectos(1) Aprov. (UA)
0,510653	24.300,04	23.591,14	2.621,24	-1.912,33

Uso Global		Nivel de Densidad		Índice Edificabilidad	Edificabilidad	Coefficiente	Aprov. OBJETIVO
(uso)	(zona)	(denominación)	(rango vddas/ha.)	(m ² c/m ² s)	(m ² c)	de uso	(UA)
RESIDENCIAL	R-UAD	MEDIA	30-50	0,5890	10.497,26	1,3000	13.646,44
	R-UAD-VP				11.837,34	0,9000	10.653,60
	Totales				22.334,60		24.300,04

[illegible]

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES							DENS.VIVIENDAS	
Espacios Libres	Docente	Deportivo	Comercial o Social	Reservas Mínimas	Viarío	Aparcamientos	Densidad (vivi/ha)	37,71
(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² c)	(m ² s)			Libres (nº viv)	56
4.020,23	1.430,00		286,00	12.284,03	s/ Plan Parcial	0,5 pz.pub.+1 pz. priv. c/100m ²	Protegidas (nº viv)	87

Objetivos y criterios de la ordenación:	Determinaciones vinculantes:
El ámbito del SUTZ-6 se incluye dentro de los sectores que desarrollará el área de oportunidad residencial que el POTAFU prevé al norte del casco urbano principal de Almenara. Se encuentra dividido en dos por el arroyo Cañada Fria, 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 de dominio público que surgen de la aplicación de las medidas correctoras contempladas en el POTAFU 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 trazado de su estructura vial, permitirá las vías principales conexiones entre la zona este y oeste del núcleo, y través, del eje de la mancha de la igualdad con la calle Alisma, así como con la prolongación de la calle Francisco Verdugo hasta el boulevard de crucesalmon norte, atravesando diversos sectores. El desarrollo del sector estará condicionado al desarrollo y ejecución, al menos parcial, del proyecto del Campus de Actividades y Servicios del Aljarafe Sur. Se considerará cumplida esta condición con la aprobación del proyecto de infraestructura vial y de equipamiento de las unidades de ejecución del área de oportunidad residencial que se ejecuten con carácter previo al SUTZ-6 deberá ejecutarse al menos la mitad de su vialidad perimetral norte, que permita la integración vial e infraestructural del sector con la trama urbana de Almenara. Con carácter general las dotaciones locales se ajustarán a los valores máximos de los rangos establecidos en el artículo 7º LOUA. Si bien se define como zona global el residencial, la tipología predominante la vivienda unifamiliar, se admitirá como uso predominantemente, en no más del 60% de la edificabilidad total del sector, tipología de vivienda plurifamiliar que no supere 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, PAI y EMT.	Determinaciones vinculantes: Se establecen como varios ítemos estructurantes, los grafados en el plano DC-2 del PGOU. El desarrollo y ejecución de SUTZ-6 deberá seguir según lo siguiente: - La ejecución de los sistemas generales SEVI-4, SEVI-5, SGOV-8 y SGOV-9, habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del sector o en proyectos de obras de urbanización específicos, manteniendo 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 viales 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 e infraestructura de las unidades de ejecución del área de oportunidad residencial del SUTZ-6 no se hayan ejecutado ninguno de los tramos adyacentes al SGOV-9, un convenio, la sujeción de las obligaciones derivadas del PGOU y el modo de afrontarlos se sustanciará en un convenio urbanístico entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento. - Se destinará a vivienda en algún régimen de protección pública un mínimo del 60% del número máximo de viviendas establecidas. - Se estará lo dispuesto en el artículo XL2.1.2 de las NNMU en materia de actuaciones sobre cauces públicos y 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 ser por aplicación de las medidas correctoras contempladas en el PGOU, quedará condicionada a la efectiva ejecución de dichas medidas.

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	1,2580%

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP



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	Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5	PÁG. 28/38



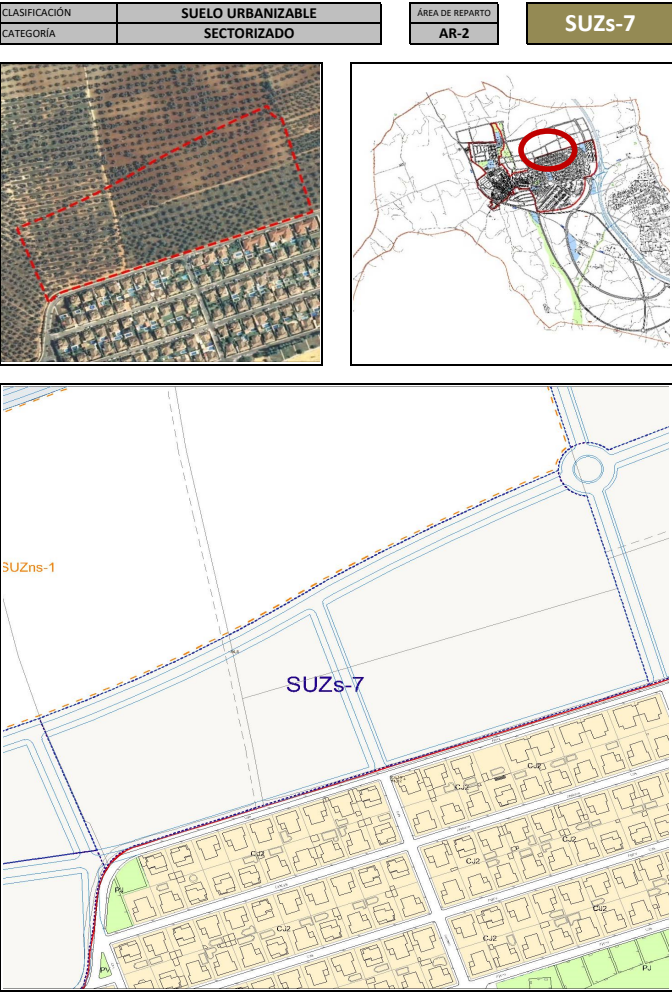
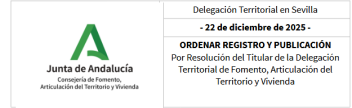
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS							
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)			
72.570,41		10.789,11		61.781,30			
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (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 (uso)		Nivel de Densidad (denominación)		Índice Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	Coefficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (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
SISTEMAS GENERALES							
Nombre	SGV-10						
Tipo	Viario						
Situación	Adscrito						
Superficie	10.789,11						TOTAL SSGG 10.789,11

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
6.550,05	2.340,00		468,00	20.014,05	n/ Plan Parcial	6,5 pz pub.+1 pz. priv. c/100m ² c
DENS.VIVIENDAS						
Densidad (vivi/ha.)						37,88
Libres (nº vivi)						92
Protegidas (nº vivi)						142
TOTAL VIV						234
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 Verdejo, así como el desdoblamiento de la calle Alsima 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. Se considerará cumplida esta condición con la aprobación del proyecto de reparcelación de alguno de los sectores o unidades de ejecución del área de reparto AR-3. - 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 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 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 asigne. 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 sustentará 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 Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	Privada	Compensación	Segunda Segundo cuatrienio	2,0497%

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

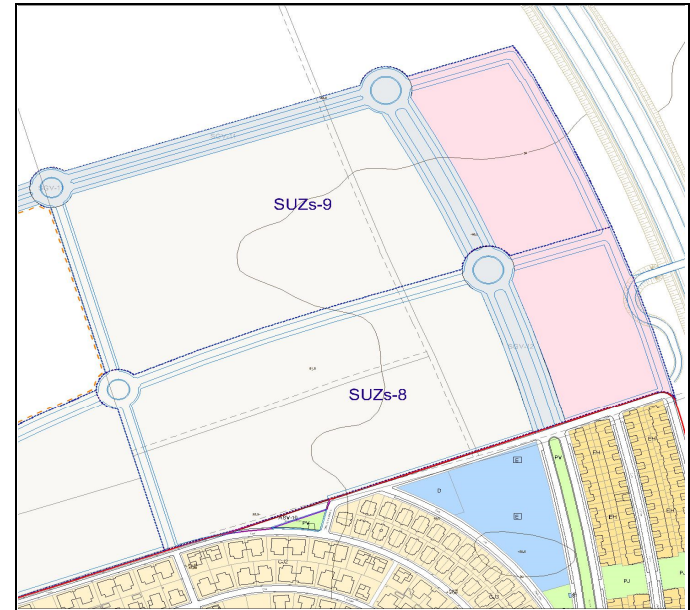
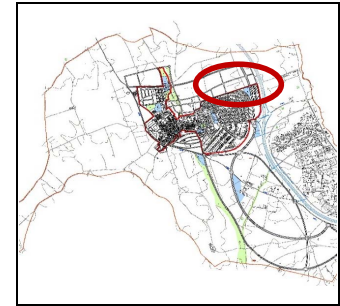
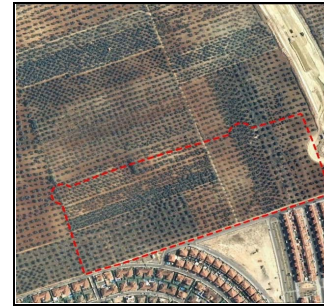
VERIFICACIÓN

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 29/38



CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	ÁREA DE REPARTO	SUZs-8
CATEGORÍA	SECTORIZADO	AR-1	



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 vddas/ha.)	Índice Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)
TERCIARIO					
RESIDENCIAL	R-UA1	BAJA	5-15	0,4750	12.616,81
					29.439,22
					1,1500
					1,4000
					14.509,33
					41.214,91
					55.724,24
Totales				42.056,03	

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

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 s)	Reservas Mínimas (m ² s)	Viario
8.853,90	1.250,00		250,00	12.616,81	n/ Plan Parcial
					0,5 pt.pub.+1 pt. priv. c/100m ² c

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 SR-1 para generar un vial de doble sentido, así como la prolongación de la calle Albeldro. - 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 grafados 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 asigna.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Plan Parcial			Primera	
Proyecto de Reparcelación	Privada	Compensación		2,8849%
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

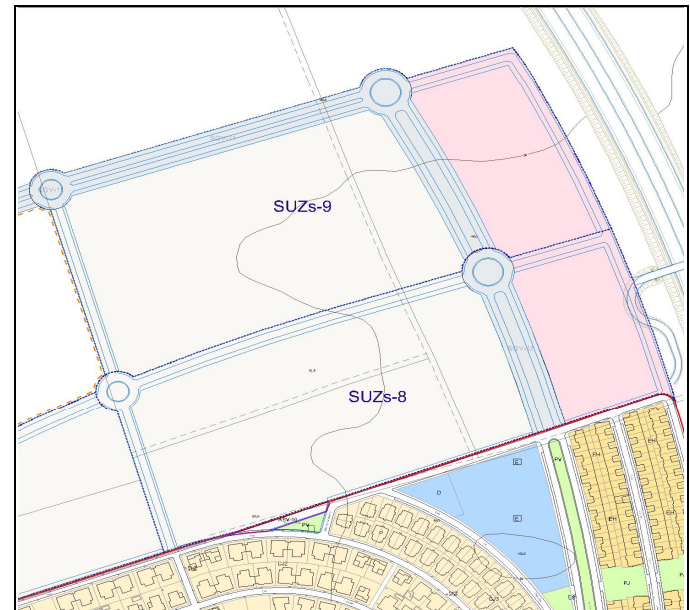
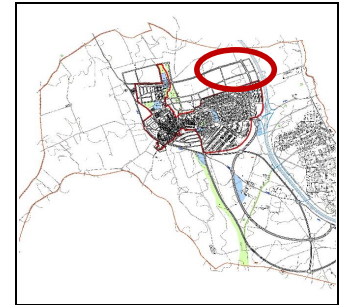
VERIFICACIÓN

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 30/38



CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	ÁREA DE REPARTO	SUZs-9
CATEGORÍA	SECTORIZADO	AR-1	



Ficha de planeamiento SUZs-9

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	Coefficiente	Aprov. OBJETIVO
(uso)	(zona)	(denominación)	(rango vvdas/ha.)	(m ² c/m ² s)	(m ² c)	de uso	(UA)
TERCIARIO				0,4750	12.496,19	1,1500	14.370,61
RESIDENCIAL	R-UA1	BAJA	5-15		29.157,77	1,4000	40.820,87
Totales						41.653,95	

SISTEMAS GENERALES

Nombre	SGV-11								
Tipo	Viario								
Situación	Incluido								TOTAL SSGG
Superficie	15.783,08								15.783,08

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres	Docente	Deportivo	Comercial o Social	Reservas Mínimas	Viario	Aparcamientos
(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)		
8.769,25	1.240,00		248,00	12.496,19	s/ Plan Parcial	0,5 pz pub.+1 pz. priv. c/100m ²

DENS. VIVIENDAS

Densidad (viv/ha.)	14,14
Libres (nº viv)	124
Protegidas (nº viv)	
TOTAL VIV 124	

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:

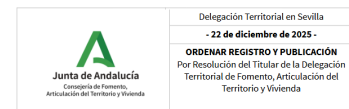
- Se establecen como viarios internos vinculantes, los grafados en el plano OC-2 del PGOU.
- La ejecución del sistema general SGV-11 habrá de incluirse en el proyecto de urbanización del sector, manteniendo en su diseño los criterios recogidos en el presente PGOU o, en su caso, los de los proyectos específicos 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.
- El desarrollo y gestión del sector SUZs-8 deberá ser previo o simultáneo al del sector SUZs-9.

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		2,8573%
Proyecto de Urbanización			Segundo cuatrienio	

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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 31/38



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS				
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)
80.235,43		15.647,32		63.075,36
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	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	
Superficie	3.482,18	3.947,08	5.659,47	2.558,59	TOTAL SSGG 15.647,32

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES						
Espacios Libres	Docente	Deportivo	Comercial	Social	Reservas Mínimas	Viario
(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² c)	(m ² c)	(m ² s)	(m ² s)
7.947,50	3.180,00	1.590,00	265,00	795,00	13.245,83	1/ Plan Parcial 0,5 ps. pub. + 1 ps. priv. c/100m ²

DENS. VIVIENDAS	
Densidad (viv/ha.)	42,01
Libres (m ² viv)	167
Protegidas (m ² viv)	98
TOTAL VIV	265

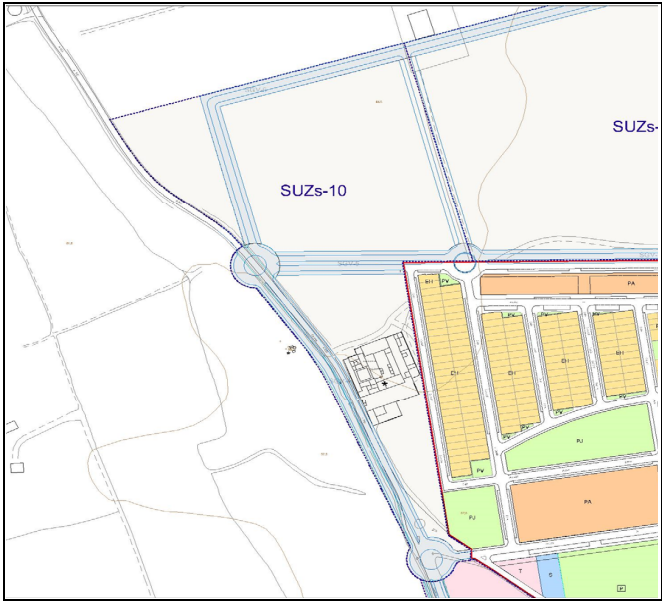
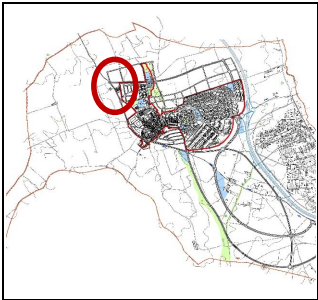
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES	
Objetivos y criterios de la ordenación: - Sector de uso residencial situado al noroeste del núcleo urbano principal junto a la carretera A-8052, en el que se resuelve el encuentro del núcleo urbano con dicha carretera y se plantea el inicio de una circunvalación norte del casco. - Se plantea una implantación tipológica predominantemente plurifamiliar, coherente con las promociones colindantes, debiendo incorporarse en su desarrollo la ampliación de la citada carretera, así como el primer tramo del boulevard de circunvalación norte proyectado por el PGOU. - 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 EMIT. - El Plan Parcial compatibilizará las edificaciones peretenecientes a la antigua hacienda de Majalcofar, con las cesiones obligatorias de equipamientos locales del sector, articulando fórmulas 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 viarios internos estructurantes, 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 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, 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 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	2,3887%

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	ÁREA DE REPARTO	SUZs-10
CATEGORÍA	SECTORIZADO	AR-1	



Ficha de planeamiento SUZs-10



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

FIRMADO POR

NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON

26/01/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 32/38



Código Seguro De Verificación	Firmado Por	Alicia González Camorra	phZ7YcniNBjmhCB+rBmoQNW==
	Observaciones		
Un De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vr/firmaytos/code/phZ7YcniNBjmhCB+rBmoQNW==		
	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2025, tomo conocimiento del presente documento de subsanaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Almensilla, legitimado mediante firma electrónica por la Secretaría General del Ayuntamiento de Almensilla (Sevilla), Alicia González Camorra.		
Firma		Página	Estado
33/55		16/12/2025 10:18:53	Firmado
Fecha y hora			

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL									
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS									
Superficie Total con SSGG (m²s)		Superficie de SSGG (m²s)			Superficie sin SSGG (m²s)				
2.679.390,71		332.769,76			2.346.620,95				
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m²s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(-)/Defectos(+) Aprov. (UA)					
0,520439	1.407.972,57	1.255.012,28	139.445,81	13.514,48					
USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES									
Uso Global (uso) (zona)		Nivel de Densidad (denominación) (rango vvds/ha.)		Índice Edificabilidad (m² c/m² s)	Edificabilidad (m² c)	Coefficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)		
INDUSTRIAL				0,6000	1.407.972,57	1,0000	1.407.972,57		
Totales					1.407.972,57		1.407.972,57		
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				TOTAL SSGG
Superficie	74.629,99	196.013,47	14.097,51	37.303,72	725,07	10.000,00			332.769,76
ORDENACIÓN PORMENORIZADA									
RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES								DENS.VIVIENDAS	
Espacios Libres (m²s)	Docente (m²s)	Deportivo (m²s)	Comercial (m²c)	Social (m²c)	Reservas Mínimas (m²s)	Viario	Aparcamientos	Densidad (viv/ha.)	
234.662,10		46.932,42	23.466,21	23.466,21	469.324,19	√ Plan Parcial	0,5 pt. pub.+1 pt. priv. c/100m² c	Libres (m² viv)	
								Protegidas (m² viv)	
								TOTAL VIV	8
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES									
Objetivos y criterios de la ordenación: - Sector destinado al desarrollo del área de oportunidad empresarial previsto por el POTASU. - 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 SUZ-12, el trazado de la ronda metropolitana SE-40 y el límite sur del término municipal. El sector queda dividido tanto por la vía pecuaria "vereda de Cañada Fria", de la que se mantiene su trazado y se clasifica como Suelo No Urbanizable, como 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 servicio a ambos lados de la misma. La red viaria del SUZ-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 Cónia 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 LDUJA, 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 PTMAS, PAB y EMV. - 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.). Determinaciones vinculantes: - Se establecen como viarios internos estructurantes en cuanto a sus objetivos intrínsecos, los grafados en el plano DC-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. 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 y la adecuación necesaria de los terrenos del sistema general de equipamiento SGEL-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 asigna. 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. Además, será condición para el desarrollo del sector, la ejecución previa o simultánea de los Sistemas Generales Viarios del sector SUZ-12, así como de las infraestructuras precisas para su integración en la trama urbana existente. 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 aboleto y los gasoductos, compatibilizando el mantenimiento de la trazada 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 100 GOU el sector constará al menos con un PUNTO LIMPIO. Se estará a lo dispuesto en el artículo XI.2.1 de las NNULI 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	72,8913%					

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento SUZs-11

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



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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 33/38



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS				
Superficie Total con SSGG (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (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(+) Aprov. (UA)
0,520439	115.555,19	116.162,70	12.906,97	-13.514,48

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						TOTAL SSGG
Superficie	11.713,30	31.295,37	12.401,11						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	1.925,92	38.518,40	1/2 Plan Parcial	0,5 ps.pub+1 ps. priv. c/100m ² c

DENS. VIVIENDAS	
Densidad (viv/ha.)	
Libres (nº viv)	
Protegidas (nº viv)	
TOTAL VIV 0	

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 en 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 con el arco principal. - Con carácter general las dotaciones locales se ajustarán a los valores máximos de los rangos establecidos en el artículo 17 LOUA. - 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 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 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 asigne. - 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 20% 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

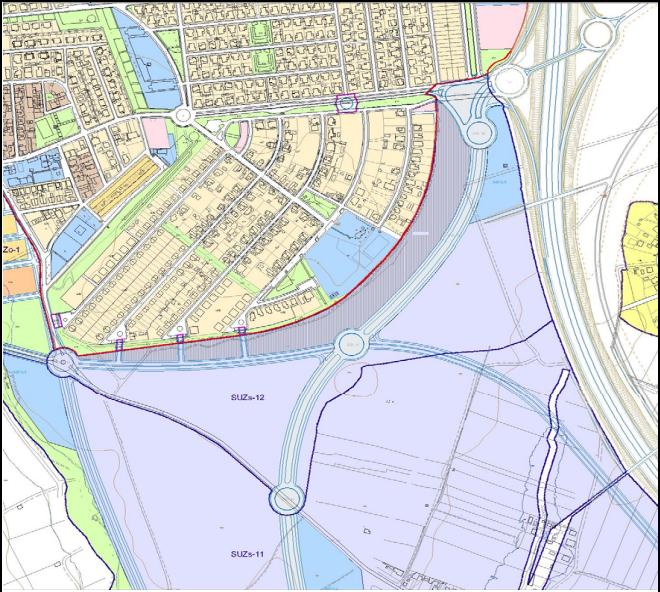
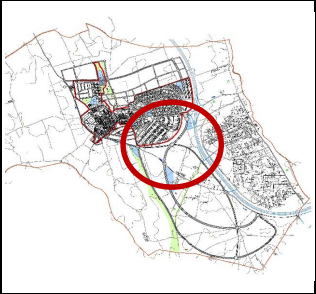
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ORDEN DE PRIORIDAD	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN INFRAESTRUCTURAS GENERALES
Plan Parcial	Privada	Compensación	Primera	5,9823%
Proyecto de Reparcelación			Primer cuatrienio	
Proyecto de Urbanización				

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORÍA	SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO
AR-3

SUZs-12



Ficha de planeamiento SUZs-12



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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

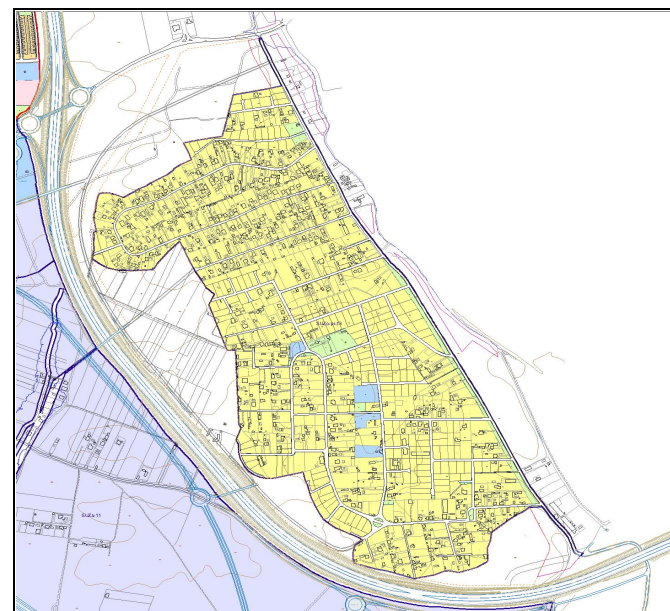
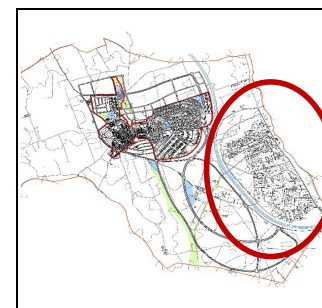
PÁG. 34/38



CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORÍA	ORDENADO (con planeamiento incorporado)

ÁREA DE REPARTO
AR-4

SUZO-pi-13



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)	Índice Edificabilidad (denominación)	Edificabilidad (rango vvdas/ha.)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	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 (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
s/ Plan Parcial aprobado							
DENS. VIVIENDAS							
Densidad (viv/ha.) s/ Plan							
Libres (nº viv) Parcial							
Protegidas (nº viv) aprobado							

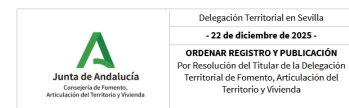
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES	
Objetivos y criterios de la ordenación: El Plan General define este sector en suelo urbanizable ordenado, a los únicos efectos de permitir la culminación de la transformación urbanística de los terrenos, ya iniciada al amparo del planeamiento general 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		

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA

EQUIPO REDACTOR: RAMAL ARQUITECTOS SLP

Ficha de planeamiento 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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 35/38



Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Un De Verificación

Alicia González Cammora

phZ7YcmNBjmhCB+rBmoDnw==

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2025, tomó conocimiento del presente documento de subsanaciones del Plan General de Ordenación Urbánística de Almensilla, legitimado mediante firma electrónica por la Secretaría General del Ayuntamiento de Almensilla (Sevilla), Alicia González Cammora.

Estado

Página

Fecha y hora

https://portal.dipusevilla.es/verifirmaytos/code/phZ7YcmNBjmhCB+rBmoDnw==

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Superficie Total (m²/s)		Superficie de SSGG (m²/s)		Superficie sin SSGG (m²/s)	
161.352,45					
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m²/s)	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 (m² c/m² s)	Edificabilidad (m² c)	Coficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)
Residencial o terciario (industrial incompatible)	Según Plan de Sectorización				

SISTEMAS GENERALES

Nombre	Según Plan de Sectorización	TOTAL SSGG 0,00
Tipo		
Situación		
Superficie		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS MÍNIMAS DE SISTEMAS LOCALES

Espacios Libres (m²/s)	Docente (m²/s)	Deportivo (m²/s)	Comercial (m²/c)	Social (m²/c)	Reservas Mínimas (m²/s)	Viaro	Aparcamientos
Según Plan de Sectorización y planeamiento de desarrollo							

DENS.VIVIENDAS

Densidad (viv/ha.)
Libres (nº viv) s/ PS y PP
Protegidas (nº viv)

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

Objetivos y criterios de la ordenación:

- Zona de potencial crecimiento del núcleo principal a medio o largo plazo, al norte del núcleo urbano.
- El Plan de Sectorización y el planeamiento de desarrollo contemplarán la integración de los terrenos inundables excluidos de su perímetro en sistemas generales de espacios libres adyacentes, contemplando la posibilidad de diseñarlos en continuidad con los previstos a lo largo del arroyo Cañada Fría.

Determinaciones vinculantes:

- 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 SUZ-6 y SUZ-7, y se hayan iniciado las obras de urbanización de, al menos, el setenta (70) por ciento de los sectores residenciales en suelo urbanizable ordenado o sectorizado contemplados en el presente PGOU.
- 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".
- 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 de Sectorización + Plan Parcial	Según Plan de Sectorización		
Proyecto de Reparcelación			
Proyecto de Urbanización			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMENSILLA

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

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

VERIFICACIÓN

NICOLAS JESUS MORENO PEREZ DE LEON

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

26/01/2026

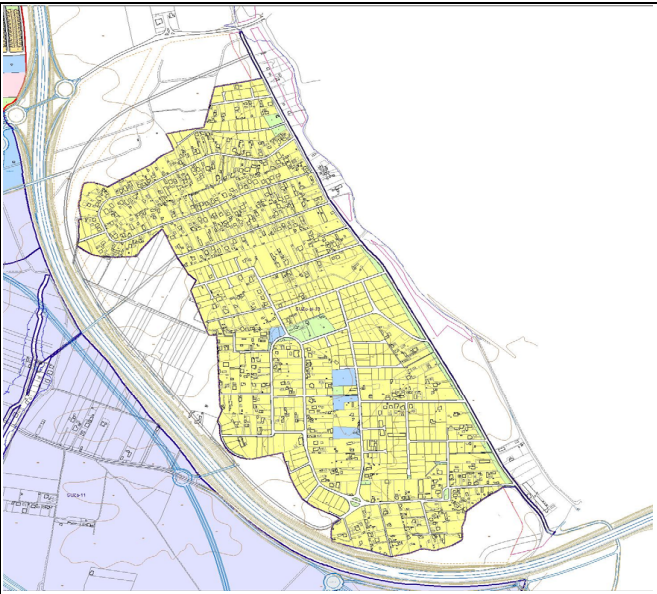
PÁG. 36/38

SUZns-2

CLASIFICACIÓN
CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE
NO SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO



Ficha de planeamiento SUZns-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Superficie Total (m ² s)		Superficie de SSGG (m ² s)		Superficie sin SSGG (m ² s)	
475.126,01					
Aprov. MEDIO Área de Reparto (UA/m ² s)	Aprov. OBJETIVO (UA)	Aprov. SUBJETIVO (UA)	Aprov. CESIÓN obligatoria (UA)	Excesos(-)/Defectos(+) Aprov. (UA)	Aprov.
Según Plan de Sectorización					

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)	Coefficiente de uso	Aprov. OBJETIVO (UA)
Residencial o terciario (industrial incompatible)	Según Plan de Sectorización				

SISTEMAS GENERALES

Nombre	Según Plan de Sectorización	TOTAL SGG 0,00
Tipo		
Situación		
Superficie		

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)	Viarío	Aparcamientos
Según Plan de Sectorización y planeamiento de desarrollo							

DENS. VIVIENDAS

Densidad (viv/ha.)	s/ PS y PP
Libres (nº viv)	
Protegidas (nº viv)	

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES VINCULANTES

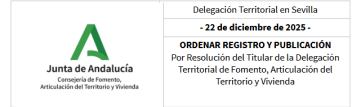
Objetivos y criterios de la ordenación:	Determinaciones vinculantes:
- Zona de potencial crecimiento del núcleo principal a medio o largo plazo, al este del núcleo urbano. - El Plan de Sectorización y el planeamiento de desarrollo contemplarán una superficie no inferior al 20% de los terrenos afectados 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 SUNCt-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 Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización	Según Plan de Sectorización			

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

Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5

PÁG. 37/38



3. PLANOS

Se incorporan, a continuación, los siguientes planos de la documentación gráfica del Plan General que sufren modificaciones directas derivadas las subsanaciones requeridas en el informe de la CTOTU. Para una mejor identificación, se le añade a la numeración la letra "S".

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- OE-01S CLASIFICACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- OE-02S ESTRUCTURA TERRITORIAL
- OE-03S CLASIFICACIÓN. NÚCLEO URBANO
- OE-04S CLASIFICACIÓN. SECTOR F Y ÁREA DE OPORTUNIDAD E-5
- OE-05S CALIFICACIÓN. NÚCLEO URBANO
- OE-06S CALIFICACIÓN. SECTOR F Y ÁREA DE OPORTUNIDAD E-5
- OE-07S GESTIÓN, ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO, ÁREAS DE REPARTO Y SISTEMAS GENERALES
- OE-08S ZONAS DE SUELO URBANO

ORDENACIÓN COMPLETA

- OC-01S HOJA 0
- OC-01S HOJA A1
- OC-01S HOJA A3
- OC-01S HOJA B1
- OC-01S HOJA D4
- OC-01S HOJA D5
- OC-01S HOJA E5
- OC-02S ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. NÚCLEO URBANO
- OC-03S ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. SECTOR F Y ÁREA DE OPORTUNIDAD E-5





Junta de Andalucía
Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda

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	Pk2jm32FSXUPEV8ZT2JE2AHSB6B3J5	PÁG. 38/38	