Plan Básico de Ordenación Municipal de El Saucejo
DOCUMENTO DE AP. INICIAL – Octubre 2025
ÍNDICE DOCUMENTACIÓN

P.B.O.M.

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1	MEMORIA. 1a - Memoria de información. 1b - Memoria de ordenación. 1c – Memoria Económica 1d - Memoria de participación
2	NORMAS URBANÍSTICAS. 2a - Normas Urbanísticas. 2b - Fichas de Actuaciónes. 02c Anexo planos ordenación deallada –ATU-SR Regimén Trans.es
3	DOCUMENTO DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO. 3 Catalogo de bienes y elementos patrimoniales protegidos

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS de INFORMACIÓN

i.01	TM:	**ENCUADRE TERRITORIAL**	i.10	NU:	**EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**
i.02	TM:	**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PLANEAMIENTO VIGENTE**	i.11	NU:	**RED VIARIA**
i.03	TM:	**USOS DEL SUELO. EDIFICACIONES AISLADAS**	i.12	NU:	**RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**
i.04	TM:	**RED VIARIA. COMUNICACIONES. INFRAESTRUCTURAS**	i.13	NU:	**RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**
i.05	TM:	**HIDROLOGÍA. ARROYOS. ACUÍFEROS**	i.14	NU:	**RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**
i.06	TM:	**UNIDADES PAISAJÍSTICAS**	i.15	NU:	**PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
i.07	NU:	**USOS ACTUALES**	i.16	NU:	**PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA**
i.08	NU:	**TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ALTURAS**	i.17	NU:	**PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN SUELO – USOS Y SISTEMAS**
i.09	NU:	**PARCELACIÓN**	i.18	NU:	**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL**

PLANOS de ORDENACIÓN

o.01	TM. OE:	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENACIÓN DEL SUELO RUSTICO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**	o.09	NU. OC:	**ALINEACIONES**
o.02	TM. OE:	**ESTRUCTURA GENERAL Y AFECCIONES SECTORIALES**	o.10	NU. OC:	**ÁREAS DE REPARTO DE APROVECHAMIENTO**
o.03	NU. OE:	**CLASIFICACION DEL SUELO**	o.11	NU. OC:	**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**
o.04	NU. OE:	**ESTRUCTURA URBANA. RED VIARIA (Vías Pecuarias). SISTEMAS GENERALES**	o.12	NU. OC:	**INFRAESTRUCTURA. PROTECCIÓN RIESGO DE INUNDACIÓN**
o.05	NU. OE:	**ZONAS HOMOGENEAS EN SUELO URBANO.**	o.13	NU. OC:	**INFRAESTRUCTURA. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**
o.06	NU. OC:	**CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS DE ZONAS**	o.14	NU. OC:	**INFRAESTRUCTURA. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**
o.07	NU. OC:	**SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**	o.15	TM. OC:	**INFRAESTRUCTURA. RED ENERGIA ELÉCTRICA**
o.08	NU. OC:	**DESARROLLO Y GESTIÓN. ACTUACIONES**	o.16	NU. OC:	**ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**
			o.17	NU. OC:	**MODIFICACIONES NUEVO PLANEAMIENTO**

*(*TM: *Territorio Municipal.* NU: *Núcleo Urbano)* *(*OE: *Ordenación Estructural.* OC: *Ordenación Completa)*

RESUMEN EJECUTIVO

	RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO

DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. a - Memoria. b - Planos c - Resumen No Técnico

ANEXOS de CARÁCTER AMBIENTAL

	ANEXO - Estudio de Inundabilidad ANEXO - Estudio Acústico

ESTUDIO DE IMPACTO SOBRE LA SALUD

DOCUMENTACIÓN

	a - VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD. b – SÍNTESIS RESUMEN EJECUTIVO.

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	**Estado**	**Fecha y hora**
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	**Página**	1/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==		
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Estado	Fecha y hora
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		2/584
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

P B O M

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL SAUCEJO



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de El Saucejo

Fase IV – Documento de Aprobacion Inicial

Memoria de Informacion y Diagnostico

Octubre de 2025

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 3/584

ÍNDICE

1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO (I). TERRITORIO Y MEDIO RURAL 1
1.1 Encuadre Territorial 1
1.2 La Base Física del Territorio 3
1.2.1 Clima 3
1.2.1.1 Perfil Climático 3
1.2.1.2 Datos Climáticos 3
1.2.2 Geología 3
1.2.2.1 Litología 4
1.2.2.2 Morfología 4
1.2.2.3 Suelos y Erosión 6
1.2.3 Hidrología 7
1.2.3.1 Hidrología Subterránea 7
1.2.3.2 Hidrología Superficial 8
1.2.4 Medio Biótico 9
1.2.4.1 Vegetación 9
1.2.4.2 Fauna 11
1.3 El Medio Rural. Usos del Suelo 12
1.3.1 Aproximación a la Ocupación Histórica del territorio 12
1.3.2 Usos Actuales del Territorio 12
1.3.2.1 Áreas Naturales No Cultivadas 12
1.3.2.2 Superficies Agrícolas 13
1.3.2.3 Usos No Agrarios en el Territorio 15
1.3.3 Infraestructuras Territoriales 15
1.3.3.1 Infraestructuras Territoriales de Comunicación 15
1.3.3.2 Infraestructuras Territoriales de Suministros 18
1.3.4 Edificación Rural 18
1.4 Paisaje 19
1.4.1 Unidades Paisajísticas 20
1.4.2 Enclaves Singulares de Relevancia en el Territorio 20

2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO (II). EL MEDIO URBANO 23
2.1 Asentamientos de Población. Origen y Evolución Histórica de los núcleos urbanos del municipio 23
2.2 Estructura Urbana. Los tres Núcleos Urbanos del municipio 27
2.2.1 El Saucejo 27
2.2.2 Navarredonda 28
2.2.3 La Mezquitilla 28
2.3 Trama Urbana: Zonas Homogéneas y Usos Globales 29
2.3.1 Zonas Homogéneas en el núcleo urbano de El Saucejo 29
2.3.2 Las Aldeas de Navarredonda y La Mezquitilla 34

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 4/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

3 LA POBLACION. CONDICIONES SOCIALES Y ECONOMICAS 37
3.1 Características de la Población. Evolución Demográfica 37
3.1.1 La Población en la subcomarca de la Sierra Sur Sevillana 37
3.1.2 La Población en El Saucejo 39
3.1.2.1 Evolución Cuantitativa de la población En El Saucejo 39
3.1.2.2 Estructura Actual de la Población 40
3.1.3 Proyecciones de Población 41
3.2 Actividades Económicas 42
3.2.1 Caracterización Económica 42
3.2.2 Sector Agrario 44
3.2.3 Sector Industrial y Servicios 44
3.2.4 Nivel Económico y Renta 45

4 ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL. LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL 46
4.1 Planeamiento General Vigente 46
4.1.1 Normas Subsidiarias del año 2000 46
4.1.1.1 Fundamento de Las Normas Subsidiarias 46
4.1.1.2 Condiciones de ordenación del documento de las NNSS 2000 46
4.1.2 Adaptación Parcial a la LOUA 2009 47
4.1.2.1 Fundamentos de la Adaptación Parcial a la LOUA –AdP-2009 47
4.1.2.2 Contenido de la Adaptación Parcial 47
4.1.3 Asentamientos en Suelo No Urbanizable – Declaración de Innecesariedad de Redacción de Avance 49
4.1.4 El Plan General de Ordenación Urbanística con tramitación inconclusa de 2016 a 2020 49
4.1.5 Resumen de Determinaciones conjuntas NNSS 2000 Y AdP 2009 49
4.2 Desarrollo del Planeamiento General 55
4.2.1 Desarrollo (I). Modificaciones habidas del Planeamiento General 55
4.2.2 Desarrollo (II). Instrumentos de Desarrollo: Planeamiento, Ejecución, Reparcelación y Urbanización. 58
4.2.3 Análisis del desarrollo del Planeamiento y de su grado de Ejecución. Situación Actual 60
4.2.3.1 Modificaciones de planeamiento. Nivel de desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable 60
4.2.3.2 Modificaciones de Planeamiento. Nivel de desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado 60
4.2.3.3 Otras Modificaciones Parciales del Planeamiento General 62
4.2.3.4 Resumen del Estado Actual del Desarrollo del Planeamiento: Clasificación de Suelo y Capacidad de Población y Vivienda. 63
4.4 Determinaciones Urbanísticas de Rango Supramunicipal 65
4.4.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA- 65
4.4.2 Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla –PEPMF- 67

5 ANALISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS 69
5.1 Las Infraestructuras Territoriales. Afecciones Sectoriales 69
5.1.1 Ley de Carreteras 69
5.1.2 Ley de Aguas 70
5.1.3 Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía 70
5.1.4 Patrimonio Histórico y Cultural 71
5.1.5 Ley de Comercio 71
5.1.6 Cementerio. Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria 71
5.1.7 Protección de Infraestructuras Territoriales 72
5.1.7.1 Protección de Líneas Aéreas de Alta Tensión 72
5.1.7.2 Protección de Redes Territoriales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento 72
5.1.7.3 Antenas Radioeléctricas y Servicios de Telecomunicaciones 72
5.1.7.4 Protección de Oleoducto y Gaseoducto 72
5.1.8 Zonas Forestales y Montes 72
5.2 Las Infraestructuras Municipales 73
5.2.1 Abastecimiento de Agua Potable 73
5.2.2 Saneamiento 73
5.2.3 Infraestructuras de distribución de Energía Eléctrica 73
5.2.4 Infraestructuras asociadas a la Gestión de Residuos 74
5.2.5 Canalizaciones de Arroyos en el entorno urbano 74

6 ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD ACTUAL DEL MUNICIPIO 76
6.1 Red Viaria y Aparcamiento 76
6.1.1 Red Viaria Territorial 76
6.1.2 Red Viaria Urbana 76
6.1.3 Aparcamientos 79
6.2 Transporte Público 80
6.3 Transporte No Motorizado, Peatonal y en Bicicleta 80

7 ANÁLISIS DE LAS DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS 81
7.1 Dotaciones. Espacios Libres y Equipamientos. Media Dotacional Actual. Déficits 81
7.1.1 Dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales 81
7.1.2 El marco de referencia en la valoración e intervención en los Espacios Libres y Equipamientos Generales y Locales 82
7.1.3 Categorías de las Dotaciones 83
7.1.3.1 Espacios Libres Y Zonas Verdes 83
7.1.3.2 Equipamientos 83
7.2 Valoración de las dotaciones actuales. Sistemas Generales 84
7.2.1 Valoración del Sistema General de Espacios Libres 84
7.2.2 Valoración del Sistema General de Equipamientos 85
7.3 Valoración de las Dotaciones Actuales - Sistemas Locales y Medias Dotacionales 87

8 ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS SUJETOS A PROTECCION PATRIMONIAL 89
8.1 Patrimonio Histórico en las Normas Subsidiarias 2000 89
8.2 Análisis del Patrimonio Histórico 89
8.2.1 Edificaciones o Elementos Arquitectónicos Singulares 90
8.2.2 Yacimientos Arqueológicos 90
8.2.3 Cortijos o Haciendas de Interés en el Medio Rural 90
8.2.4 Viviendas con valores Arquitectónicos en el Medio Urbano 90
8.3 Carta Patrimonial de El Saucejo. Otros trabajos Arqueológicos 91

8.3.1 Areas de Prevencion Arqueologica 91
8.3.2 La Carta Patrimonial de El Saucejo 91
8.4 Ambiente y Paisaje Urbano 91

9 ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS 95
9.1 Zonas Urbanas: Morfología, Parcelación y Tipologías Edificatorias. Ordenanzas Edificatorias 95
9.1.1 Zona Centro 95
9.1.2 Zona Casco Antiguo 96
9.1.3 Zona de Ensanche 97
9.1.4 Zona Industrial en edificación aislada 99
9.2 Tipologías asociadas al Suelo Urbanizable 99
9.2.1 Sectores de Uso Global Residencial en Suelo Urbanizable 99
9.2.2 Sectores de Uso Global Industrial en Suelo Urbanizable 99

10 ANALISIS SOBRE NECESIDADES DE DESARROLLO.VIVIENDAS Y OTROS USOS PRODUCTIVOS. 101
10.1 Cuantificación del Parque de Viviendas de El Saucejo 101
10.2 Caracterización del Parque de Viviendas de El Saucejo 102
10.2.1 Tipologías 102
10.2.2 Tenencia 102
10.2.3 Superficies y Distribución interior 103
10.2.4 Antigüedad de las Viviendas 103
10.3 Análisis de la Demanda de Viviendas 104
10.3.1 Necesidades de vivienda según la dinámica poblacional y socioeconómica 104
10.3.2 Datos Consolidados de la Demanda de Vivienda 105
10.4 Análisis de la Demanda de Vivienda Protegida 106
10.4.1 Consideraciones generales sobre la Vivienda Protegida 106
10.4.2 Demanda de Vivienda Protegida en El Saucejo. Casuística Especial 106
10.5 Análisis de la Demanda de Suelo Productivo 107

11 ANALISIS DE LAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 108
11.1 Antecedentes de Estudio 108
11.2 Análisis de Vinculaciones Ambientales 109
11.2.1 Aspectos generales ambientales sobre el Territorio y el Medio Rural 109
11.2.2 Enclaves y elementos singulares del Territorio 109
11.3 Condicionantes Ambientales Principales sobre los Núcleos Urbanos 109
11.3.1 Aspectos generales ambientales sobre los Núcleos Urbanos 109
11.3.2 Problemática Específica Ambiental: Avenidas e Inundaciones 110

12 DIAGNÓSTICO. PRINCIPALES PROBLEMAS URBANISTICOS Y OPORTUNIDADES DEL MUNICIPIO Y OBJETIVOS A DESARROLLAR 111
12.1 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre el Territorio y el Medio Rural y Natural 111
12.1.1 El Territorio 111
12.1.2 El Medio Rural 112
12.1.3 Paisaje 114
12.2 Diagnóstico y Objetivos específicos en la Articulación de la Ciudad en el Territorio 114
12.3 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Población y necesidades de Vivienda 115
12.3.1 Estudio del crecimiento poblacional – Hipótesis Reales 115
12.3.2 Análisis de la Demanda Real e Intervención Pública en el Mercado de Suelo 115
12.4 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Actividades Económicas. Necesidades para Usos Productivos 116
12.5 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre la Estructura Urbana. Red Viaria y Usos Globales 117
12.5.1 Mantenimiento del modelo de Estructura Urbana 117
12.5.2 Intervenciones de Mejora de la Articulación de la Red Viaria 117
12.5.3 Intervenciones adecuadas a cada zona - Terminación de los Bordes Urbanos 117
12.6 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Dotaciones de Espacios libres y equipamientos 118
12.6.1 Política Dotacional: Sistemas Generales y Sistemas Locales 118
12.6.2 Espacios Libres – Necesidades y problemática de Gestión 119
12.6.3 Equipamientos – Necesidades y problemática de Gestión 119
12.7 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Infraestructuras Urbanas 120
12.7.1 Abastecimiento de Aguas 120
12.7.2 Saneamiento 120
12.7.3 Red de Energía Eléctrica 120
12.7.4 Otros Servicios Urbanos 120
12.8 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Prevención de Riesgos de Inundación 121
12.8.1 Red Hidrográfica: Zonas Potencialmente Inundables 121
12.8.2 Medidas Correctoras: Líneas Generales de Actuación 122
12.9 Diagnóstico y objetivos específicos sobre intervenciones de Reforma Interior o Desarrollo. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores en Suelo Urbanizable 123
12.9.1 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano 123
12.9.2 Sectores de Suelo Urbanizable 124
12.10 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre los mecanismos de Gestion del Plan 126
12.10.1 Criterios Específicos 126
12.10.2 Nueva Delimitación de las Unidades de Ejecución. Iniciativa Municipal 126
12.10.3 Plazos de Ejecución 126
12.11 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre la Regulación Normativa de las condiciones de edificación: Ordenanzas 126
12.11.1 Ordenanzas en Suelo Urbano 126
12.11.2 Ordenanzas en Suelo Rústico 126
12.11.3 Adecuaciones a la Normativa Medioambiental 126
12.12 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Protección de Patrimonio 127

13 OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO 128
13.1 Objetivos Generales del Plan 128
13.2 Objetivos Específicos de Ordenación 129

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 5/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

13.2.1 Territorio y Medio Rural 129
13.2.1.1 Encuadre y Función Territorial 129
13.2.1.2 Red de Comunicaciones 129
13.2.1.3 Infraestructuras Territoriales 129
13.2.1.4 Áreas Potencialmente Inundables 129
13.2.1.5 Áreas especiales del Territorio a proteger 129
13.2.1.6 Ordenación del Suelo Rústico 129
13.2.1.7 Medio Rural y Paisaje – Interacción del Hombre 130
13.2.2 Crecimiento Poblacional 130
13.2.2.1 Población y Necesidades de Vivienda 130
13.2.2.2 Intervención Pública en el Mercado De Suelo 130
13.2.3 Actividades Económicas y Usos Productivos 130
13.2.4 Articulación Ciudad – Territorio 131
13.2.5 Medio Urbano (I): Estructura / Red Viaria y Usos Globales 131
13.2.6 Medio Urbano (II): Dotaciones, Espacios Libres y Equipamientos 131
13.2.7 Infraestructuras Urbanas 132
13.2.7.1 Suministros de Servicio 132
13.2.7.2 Prevención de Riesgos De Inundacion En Áreas Urbanas 132
13.2.8 Redefinición de las Actuaciones de Reforma Interior o Nuevo Desarrollo 133
13.2.9 Regulacion Normativa de las condiciones de edificacion: Ordenanzas 133
13.2.10 Proteccion del Patrimonio 133
13.3 Descripción Inicial de Alternativas de Ordenación 134
13.4 Estrategias para el desarrollo de las distintas Fases de del proceso de planeamiento 135
13.4.1 Contenido de las Fases 135
13.4.2 Participación Ciudadana 136
13.4.3 Estrategias para la Intervención en el mercado de suelo 136
14 ANEXOS. DOCUMENTOS UTILIZADOS EN LA FASE DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO 137
15 EQUIPO REDACTOR 138

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 6/584

1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO (I). TERRITORIO Y MEDIO RURAL

1.1 Encuadre Territorial

El municipio de El Saucejo se localiza al sureste de la provincia de Sevilla, en el tramo occidental de la Sierra Bética, en los límites entre las provincias de Sevilla, Cádiz y Málaga.

Los municipios colindantes con el término son: Osuna, Villanueva de San Juan, Algámitas y Los Corrales en Sevilla, y Almargen y Cañete la Real, este último ya en la provincia de Málaga.

El núcleo principal se encuentra a una distancia aproximada de 110 Km de la capital provincial, y de aproximadamente 22 Km a Osuna. El término municipal tiene una superficie aproximada de 92 Km2. Su altitud media es de 520 m. y sus coordenadas son: 37grados 04' N, y 5 grados 05´O.

Al constituirse a principios del siglo XIX como municipio autónomo de Osuna, se incluyen en él, además del núcleo que le da nombre, las aldeas de Navarredonda y Mezquitilla, muy próximas al núcleo principal y con un 3,5% y 5% de la población respectivamente.

Según el POTA el término municipal de El Saucejo se engloba en dentro de la Unidad Territorial de la Campiña y la Sierra Sur de Sevilla.

Dentro de la estructura del Sistema de Ciudades, El Saucejo es considerado un "Centro rural o pequeña ciudad Nivel 2", integrado en la red de ciudades medias que forman parte de su Unidad Territorial, y articulado en primer lugar con Osuna, y en segundo grado con Morón, y Estepa.

Funcionalmente, El Saucejo pertenece al ámbito de influencia de Osuna, entre otras cosas por su pertenencia al Señorío de Osuna, desde su fundación como pueblo tras la conquista por el Reino de Castilla, hasta su independencia. Durante esa etapa, El Saucejo jugaba un papel importante como sub-centro de poblamiento de la Sierra Sur, quizás por su tamaño o por centralidad territorial, aglutinando el poblamiento del sector central de la Sierra Sur, (Algamitas, Villanueva de San Juan, La Mezquitilla y Navarredonda, y conjunto de edificaciones y caseríos dispersos), y centralizando las comunicaciones con la ciudad señorial.. Reminiscencias de ese pasado se encuentran en la gran número de caminos y vías pecuarias que confluyen en el núcleo principal.

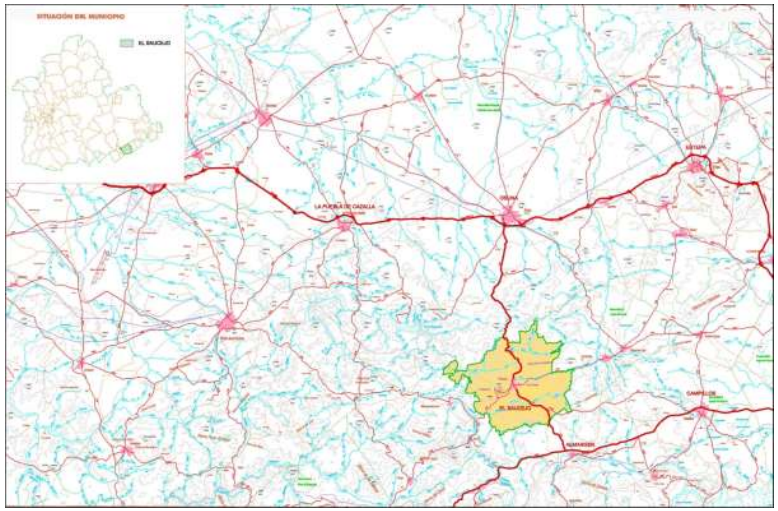
Sin embargo, ya desde entonces, las relaciones con Osuna estaban dificultadas por limitaciones geográficas, como la distancia a Osuna, y por lo abrupto de la topografía que debía atravesar esta via, (antigua Vereda de Osuna a Ronda). Las comunicaciones a los otros núcleos urbanos del entorno Estepa y Morón, son y han sido aún más complejas. Por ello las difíciles comunicaciones han actuado como elementos negativos en el desarrollo económico, estructural y funcional del término.

En el periodo histórico posterior a la constitución del municipio, se sigue manteniendo la vinculación funcional con Osuna, además de su vinculación jurisdiccional, (judicial, religiosa, etc), si bien esta dependencia funcional se comparte con la ciudad de Morón, que es la capital de la comarca natural dela Sierra Sur, a nivel administrativo, (comarcas

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 7/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

agrarias) y de otros servicios. Esta nueva relación funcional se apoya con la construcción de la carretera Sevilla-Morón-Campillos, como eje comarcal de la Sierra Sur. Pero esta nueva comunicación no acaba de cambiar mucho la tradicional dependencia de Osuna, y la dificultad de comunicaciones y aislamiento del municipio.

Imagen 1 / 01 - Encuadre Territorial del Termino Municipal de El Saucejo



En los últimos años, a través de la política territorial definida por la Junta de Andalucía, a través de los Planes de Carreteras, y de los Instrumentos de Ordenación Territorial, (POTA), se establece un nuevo modelo ,que potencia más el papel territorial del municipio, integrado en el sistema de ciudades medias de Osuna, Morón, y Estepa, y que puede desempeñar la función de centro rural de segundo nivel, que incorpore funciones y servicios comunes , para el resto de poblaciones próximas de menor población y servicios, (Algamitas, Villanueva de San Juan, Almagren , Los Corrales) , que se encuentran excesivamente alejadas de la capital comarcal y funcional del conjunto , que sigue siendo Osuna.

Esta nueva funcionalidad territorial, queda sustentada y reforzada, con la jerarquización y ejecución de la red viaria territorial, definida en el POTA, en el "Esquema Básico de Articulación Regional", para el Territorio de las Sierras Subbéticas, que define como eje de articulación territorial Este-Oeste, el eje viario Antequera- Arcos de La Frontera, que en la proximidad al termino de El Saucejo discurre por la carretera que enlaza Campillos con Almargen y Olvera (A-384).

A través del término de El Saucejo se produce una articulación viaria de segundo orden de trazado norte sur, (Carretera A-451) que enlaza Osuna y la A-92, con Almargen y el eje subbético Antequera-Arcos.

También se produce otra articulación viaria de segundo nivel de carácter transversal (carretera A-406) que cruza de este a oeste el término municipal, enlazando las poblaciones vecinas de Martin de la Jara y Los Corales, con Villanueva de San Juan y Morón.

El diseño de la red viaria territorial expuesto, se articula sobre el núcleo de El Saucejo, conformando un nudo viario, que se conforma con la ejecución de la variante de la carretera A-451, de Osuna a Almargen, evitando la antigua travesía interior por el núcleo urbano. Queda pendiente de su ejecución el segundo tramo de esta variante que permitiría el enlace directo del segundo eje transversal A-406, Los Corrales- Villanueva de San Juan, evitando así también la traviesa interna del núcleo urbano.

En resumen el papel del municipio, ha ido evolucionando desde el papel de núcleo rural aislado en la sierra, a un subcentro comarcal de segundo nivel en la comarca central de la Sierra Sur de Sevilla, del que funcionalmente dependen otras poblaciones de pequeña entidad, y a nudo comarcal de comunicaciones, que lo potencian para esta nueva funcionalidad territorial.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | 8/584
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

1.2 La Base Física del Territorio

1.2.1 Clima

1.2.1.1 Perfil Climático

El perfil climático de éste término, es el compartido por todo el sector occidental de Andalucía y corresponde al tipo de clima Mediterráneo o templado con veranos secos, caracterizado por una época estival seca y cálida, y por unos inviernos suaves (9º-12 ºC), mientras que en Agosto se alcanzan los 26 ºC, llegando las máximas absolutas hasta los 36,8 ºC.

La zona está influenciada por los frentes marinos, que llegan desde el Golfo de Cádiz, causante de las precipitaciones (649,8 mm/anuales). Esta influencia se traduce en una menor duración del período cálido y un leve incremento en la duración del período frío; al tiempo que las precipitaciones alcanzan valores intermedios entre el mínimo y el máximo provincial, que corresponden a la Campiña y a la Sierra Norte respectivamente.

El período cálido tiene una duración de dos meses, Julio y Agosto, en los que la media de las temperaturas máximas es de 26 ºC, mientras que el período frío afecta a los meses de Diciembre, Enero, Febrero, con una media de las temperaturas mínimas de 9 ºC, el período de heladas se sitúa entre el 30 de Noviembre hasta el 8 de Marzo.

En cuanto a las precipitaciones medias recogidas en El Saucejo (649,8 mm), presentan un máximo en invierno (42%) y un mínimo en verano (4%), mientras que en primavera y otoño se localizan los valores intermedios (27% en cada estación).

Junto a la estacionalidad del régimen de lluvias, se aprecia una marcada concentración, con pocos días lluviosos, una notable intensidad horaria y una gran variabilidad interanual del volumen de precipitaciones recogidas.

El parámetro viento tiene que ser extrapolado de las estaciones de Morón y de Sevilla-Aeropuerto, por lo que la fiabilidad del mismo con respecto a la zona tiene que ser considerado con precaución.

A nivel general puede designarse la dirección SO y NE con velocidad media de 13,3 Km/h.

La nota más característica de este tipo de clima de la Sierra Sur es la existencia de cinco meses áridos durante el año, de junio a octubre. Analizando la ficha de Thornthwaite los déficits de agua se establecen durante los citados meses y oscila entre los 7,9 mm en el mes de octubre hasta los 122,8 mm del mes de agosto. Estos meses son los que caracterizan el tipo de clima mediterráneo seco que aquí se desarrolla.

1.2.1.2 Datos Climáticos

Durante el periodo 1953-1989, el municipio de El Saucejo contó con una estación termo-pluviométrica. En la actualidad los datos referidos a este término son tomados de la estación de La Mezquitilla (El Saucejo), perteneciente a la red secundaria (id. 5629) de la Agencia Estatal de Meteorología –AEMET-. Estos datos se complementan con los recogidos en la estación ubicada en el término de Martín de la Jara.

Los datos climáticos (precipitaciones y temperaturas) correspondientes a la Estación meteorológica de El Saucejo, muestran un tipo de clima marcado por la coincidencia del periodo de mínimas precipitaciones con el máximo térmico, lo que provoca la alternancia de un acentuado período de aridez en el verano, con un invierno de temperaturas más bajas y más lluvioso, aspectos que, a grandes rasgos, definen un perfil climático compartido por todo el sector occidental de Andalucía y que corresponde al tipo Mediterráneo.

No obstante, la altitud del municipio (la Estación se encuentra a 531 metros sobre el nivel del mar) y la influencia de frentes marinos que llegan a la región desde el Golfo de Cádiz, causantes de la mayoría de las precipitaciones en este sector, introducen algunas variaciones respecto a otras áreas de la provincia. Se constata una menor duración del período cálido y un leve incremento en la duración e intensidad del periodo frío; paralelamente, las precipitaciones en la Sierra Sur alcanzan valores intermedios entre el mínimo y máximo provincial que corresponden respectivamente a la Campiña y a la Sierra Norte.

Tabla 1 / 01 - Promedio de Temperaturas en El Saucejo en los últimos 25 años

Enero	Feb	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agost	Sept	Oct	Nov	Dic	Anual
Promedio de temperaturas máximas												
12,5	14,0	16,5	19,8	23,9	27,9	32,2	32,1	27,6	21,7	15,7	12,0	21,3
Promedio de temperaturas mínimas												
5,5	6,0	7,3	9,3	12,8	16,1	20,0	20,3	17,5	13,6	8,5	5,5	11,9
Promedio de temperaturas medias												
9,0	10,0	11,9	14,5	18,3	22,0	26,1	26,2	22,5	17,6	12,1	8,8	16,6

La estacionalidad de las temperaturas queda reflejada en contraste entre los meses de invierno (diciembre y enero, con 9º C de media) y el verano (26,2 ºC de media)

La duración del período cálido es de dos meses (Julio y Agosto), en los que la media de las temperaturas máximas supera los 30 ºC, mientras que en el periodo frío (Diciembre, Enero, Febrero) con una media de la temperaturas mínimas inferior a 7 ºC, aunque el riesgo del periodo de heladas se extiende por más de tres meses desde finales de Noviembre hasta mitad de Marzo.

Tabla 1 / 02 - Promedio de Precipitaciones y Evapotranspiracion potencial en El Saucejo en los últimos 25 años

Enero	Feb	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agost	Sept	Oct	Nov	Dic	Anual
Promedio de Precipitaciones (mm)												
83,3	89,7	78,1	51,9	44,3	18,3	3,8	4,6	27,3	68,6	72,4	93,9	636,2
Promedio de Evapotranspiración Potencial (mm)												
17,7	20,8	34,5	52,2	86,7	119,8	163,9	154,4	104,7	64,4	29,3	16,3	864,9

1.2.2 Geología

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 9/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 10/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

1.2.2.1 Litología

El municipio se encuentra completamente integrado en el área de plegamiento Bético, dentro del sector denominado Subbético, caracterizado porque su estructura geológica no se ve afectada directamente por las deformaciones del zócalo.

En las Cordilleras Subbéticas las influencias estructurales son destacadas, a causa de los fuertes contrastes provocados por la erosión diferencial en materiales tan diferentes de consistencia como las margas y calizas. Frecuentemente la influencia de los pliegues anticlinales y sinclinales de cada unidad determina alineaciones bien perceptibles, pero que pronto se interrumpen para dar paso a zonas margosas pertenecientes a otras unidades tectónicas y sobre las cuales se origina un paisaje suave de lomas pobladas de olivares, cortijadas y pueblos.

Dentro del término municipal es posible distinguir varios niveles de materiales:

Nivel 1: Estrato base formado por materiales de origen Triásico, seguido de un nivel de arcillas compactadas durante el proceso de sedimentación, con presencia continua de yesos y en ocasiones discontinua en enclaves calizos.

Nivel 2: Materiales calizos de época Jurásica y Cretácica formando los enclaves rocosos más resaltados pero que, apenas tienen representación en el municipio, a excepción de un pequeño grupo de Dolomías del Dogger (Jurásico), intercalado entre las líneas de fracturas.

Nivel 3: De origen Terciario mantiene estructuras sinclinales originarias, ocupando éstas un gran espacio dentro del municipio. Podemos distinguir dos subniveles:

Subnivel 3.1 El nivel inferior correspondiente al Paleoceno/Eoceno, compuesto de margas y margocalizas. Este nivel post orogénico aparece cabalgando sobre el Trías y presenta dos series: una de margas y arcillas entremezcladas, que corresponde al sur del término municipal, y otra, en la que aparecen casi exclusivamente paquetes margosos, en el sector norte.

Subnivel 3.2 Durante el Terciario (Neógeno) se deposita un nivel de arenas, areniscas y margas del que sólo quedan restos en el sector central de municipio, formando una plataforma tabular afectada de deformaciones en el sector occidental.

Nivel 4: Materiales aluviales cuaternarios, asociados al recorrido de los cauces de mayor relevancia, en depósitos formados por arcillas, gravas y arenas.

La estructura litológica del término municipal puede agruparse en tres dominios: Plataforma Central, Primera Aureola Sur, Unidad Periférica Triásica.

Tabla 1/ 03 - Estructura Litológica por Dominios del TM

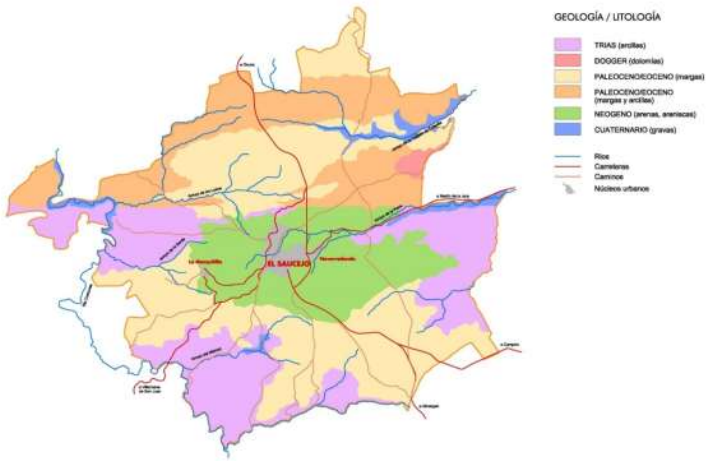
Dominio	Descripción
Plataforma Central (nivel 3.2)	Formada por areniscas, arenas y margas. Se caracteriza por ser un área rígida, permeable y de gran estabilidad ante la erosión.
Primera aureola Sur (nivel 3.1)	Predominan los materiales margosos asociados en el sector sur a arcillas. Son impermeables, en cuanto no drenan a substratos inferiores, aunque su tendencia a la disgregación superficial les permite una gran retención de agua en los niveles superiores.
Unidad Periférica Triásica (nivel 1)	Destacan las arcillas del Tras. Área muy impermeable y vulnerable ante la acción erosiva de carácter lineal.

Tabla 1/ 04 - Distribución superficial de los materiales litológicos en el TM

Área	Material	Superficie (Ha)	Distribución %
Trias	Arcillas	4.001	43,4%
Dogger	Dolomías	55	0,6%
Paleoceno/Eoceno	Margas	1.116	12,1%
Paleoceno/Eoceno	Margas y arcillas	2.018	21,9%
Neógeno	Arenas y areniscas	1.789	19,4%
Cuaternario	Gravas	240	2,6%
		9.219	100,0%

Fuente: Elaboración NNSS 2000

Esquema 1 / A - Geología del TM · LITOLOGÍA



1.2.2.2 Morfología

La acción de los procesos erosivos y la diferencial resistencia de los materiales son factores que han determinado la morfología del área, tanto en líneas fundamentales del relieve, como en las diferentes formas del modelado reconocidas en cada área.

La estructura geológica inicial, formada por la superposición horizontal de las diversas series de materiales, ha ido siendo desmantelada por la acción erosiva propiciada por los dos cursos fluviales (Río Corbones y Río Blanco) con incidencia en el área, de forma que la estructura actual del relieve está definida por un interfluvio central de máximas altitudes de dirección SE/NW, muy dilacerado por los arroyos transversales que desde el centro del municipio se dirigen a los ríos en dirección Este (Cuenca del río Blanco) o en dirección Oeste (Cuenca del Corbones).

La altitud máxima del municipio es de 650 m. (Loma de las Algortas) en el SW, con un descenso en el centro del término (500 m.) en el punto de más cercano entre las dos cuencas señaladas, volviéndose a invertir la morfología en la zona septentrional, dirección al Cerro de la Gomera (810 m), fuera ya del municipio.

La mayor parte de este eje lo configuran los materiales terciarios, que son los que culminan la serie estratigrafica, si bien, en las áreas periféricas, de mayor desmantelamiento correspondiente a los antiguos anticlinales, más resaltados, aparecen los materiales Triásicos (Norte).

Los flancos este y oeste presentan un paulatino descenso de la altitud, especialmente acentuado en los cursos de los arroyos (Cañada de Estepilla y La Jara en el este y de los Lobos y de la Sorda en el Oeste). El nivel de base más bajo corresponde al valle del Corbones que en el extremo oeste del municipio desciende hasta los 260 m. (proximidades del Molino de los Frailes), provocando un marcado encajamiento del valle del arroyo de los Lobos.

Si éstas son las grandes líneas del relieve, el modelado del término municipal está más directamente vinculado al tipo material del substrato y a las diferencias respecto a la acción erosiva. Por ello, se pueden distinguir varias unidades.

Materiales Triásicos / Nivel 1

- Localización: Periferia del municipio
- Características Cubierta vegetal escasa
- Pendientes Acusadas, siempre por encima del 20%, llegando al 50%
- Erosión Los surcos de drenaje y cursos fluviales se encajan profundamente en el terreno, generando áreas con fuertes pendientes. La plasticidad de los materiales lleva consigo deslizamientos de laderas por gravedad.
- Paisaje Acolinado, destacando algunos cerros conformados por materiales de mayor resistencia (Cerro de Pedro Benítez y laderas del Río Corbones).

Plataformas de areniscas y arenas (Terciario) / Nivel 3.1

- Localización: Centro del término
- Características Gran permeabilidad y dureza
- Pendientes Alrededor del 20%
- Erosión Materiales de gran resistencia ante la erosión
- Paisaje Zona de mayor tensión horizontal donde se ha formado resaltes (Crestas entre El Saucejo y La Mezquitilla y al sur del municipio principal)

Materiales de base margosa (Terciario) / Nivel 3.2

- Localización: Sur y Norte del término
- Características Retienen el agua recibida
- Pendientes Inferiores al 20%
- Erosión Materiales de gran resistencia ante la erosión
- Paisaje Presencia de un relieve más acolinado y redondeado, con pendientes más suaves, salvo en aquellas zonas desprotegidas donde ha encajado la red hidrográfica

Curso fluviales / Nivel 4

- Localización: Valles fluviales
- Características Encajamiento del arroyo Lobos y río Corbones en enclave resistente del Tríasico
- Pendientes Laderas acusadas
- Erosión Escasa incidencia de la erosión lineal y de los procesos de regulación de vertientes.
- Paisaje Valle en forma de V con laderas acusadas

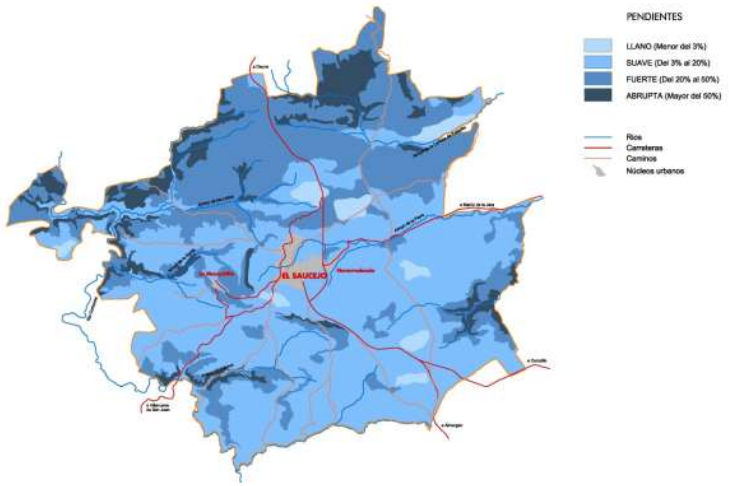
Imagen 1 / 02 - Yuxtaposición de áreas alomadas y pequeños cerros con distintas pendientes



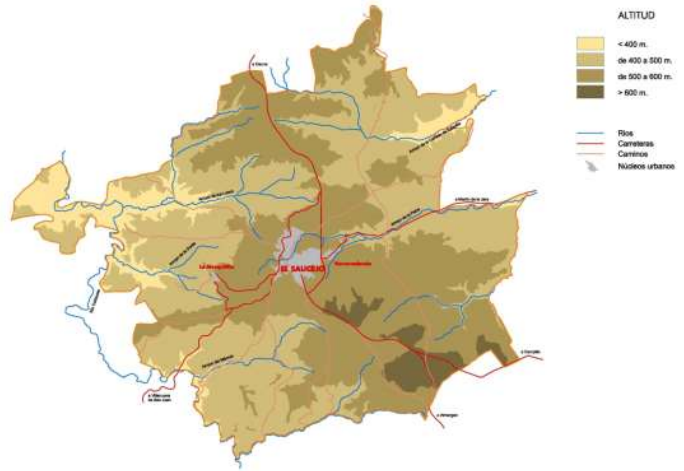
Esquema 1/ B - Geología del TM · PENDIENTES

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 11/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 12/584



Esquema 1/C - Geología del TM · ALTURAS



1.2.2.3 Suelos y Erosión

Estructura de los Suelos

La estructura de suelos refleja fielmente la estructura geológica del término municipal, puesto que los dos tipos de suelos significativos, Inceptisoles y Vertisoles, corresponden, respectivamente, a los terrenos arcillosos de Trias y a los distintos sectores del Terciario con presencia de margas del centro del municipio.

Inceptisoles pueden definirse por las siguientes propiedades:

- Corresponden a los materiales terciarios, si bien dentro del municipio las variaciones en el tipo de material (margas, arenas y arcillas) introducen algunas diferencias.
- Suelos profundos, debido a que su carácter permeable (arenas y areniscas) o a su tendencia a la disgregación y capacidad de retención agua en capas superficiales (margas) reduce la acción de la erosión laminar, permitiendo una mayor estabilidad y la evolución hacia un perfil más completo
- Disponibilidad de agua en el suelo para las plantas durante más de la mitad del año y para más de tres meses consecutivos durante la estación cálida.
- Existencia de uno o más horizontes podogénicos formados por la alteración o concentración de materia orgánica.
- Textura fina, como la arena pero más franca y, minerales alterables.

Vertisoles, también frecuentes en el municipio, presentando como características:

- Alto contenido en arcillas, donde la erosión es de moderada a elevada, ya sea por efectos lineales (incisión) o por efectos laminares (arroyada).
- Suelos apenas desarrollados y de poca profundidad
- Sin prácticamente apenas capacidad de retención de aguas, ocupados por pastizales y matorrales destinados tradicionalmente al pastoreo. Excepcionalmente persisten enclaves cultivados en áreas de deposición de sedimentos en las que puede formarse un suelo más desarrollado.
- Escasa o nula pedregosidad
- Afecta al sistema de campiñas con margas yesíferas, donde suelen presentar profundidades útiles inferiores a 100 cm.

Erosión sobre los suelos

En conjunto, la erosión sobre los suelos, es uno de los procesos físicos con mayor incidencia sobre el territorio municipal, puesto que sus niveles son más altos que los reflejados en el conjunto de la Sierra Sur según los datos comparativos de la Consejería de Agricultura, pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Para el término municipal se ha realizado una clasificación según el nivel de erosión soportado por cada área, a través del análisis de la estructura del drenaje (estudio conjunto de planos altimétrico y de pendientes y de fotografía aérea). En la siguiente tabla se definen los niveles de erosión, su localización y sus principales características:

Tabla 1/ 05 - Tipos de Erosión del Suelo – escala territorial

Tipo de Erosión	Localización	Características
Activa	Corresponden a zonas destinadas al olivar sobre margas en fuerte pendiente, situadas al norte y sur del núcleo y a algún enclave dentro de la masa de matorral del suroeste del municipio	Se engloban los procesos erosivos que han provocado los encajamientos de los cauces y la formación de las cárcavas sobre el substrato. Áreas que han sufrido el cambio de uso del suelo o cultivos inadecuados

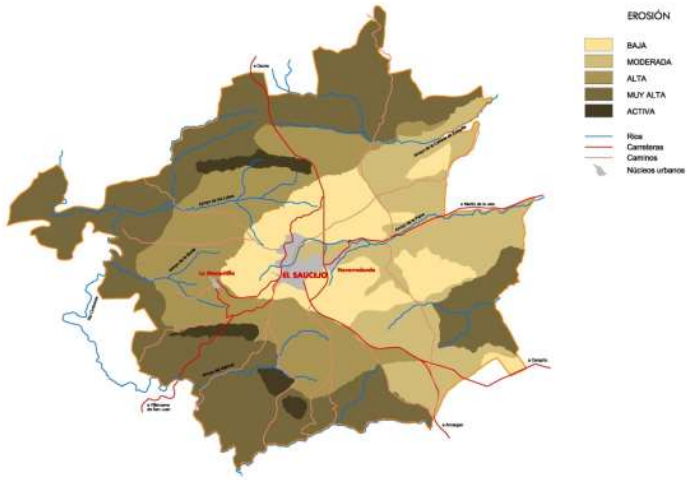
Muy Alta	Zonas de mayor pendiente; áreas de vegetación natural sobre el Trías, en las que el gradiente de erosión se incrementa en función de la desprotección del suelo.	Relieves muy escarpados con usos marginales (ganadería en pastizal, matorral); presentan una compleja red de drenaje con estructura arborescente que indica una fuerte erosión. Predomina la destrucción del suelo, provocando desprendimientos y coladas en las vertientes. Puede provocar procesos erosivos irreversibles.
Alta	Todo el término en donde coinciden pendientes y cultivos, prácticamente afectan a toda la aureola externa del área cultivada	Tierras de ligeras pendientes con cultivos poco protectores (olivar y secano) ante la fuerte acción erosiva de la lluvia. La tendencia del substrato a la disgregación favorece la erosión laminar y reduce la erosión en regueros.
Moderada	Sector noreste, donde las pendientes son menos acentuadas	La escasa protección del cultivo del olivar acentúa los fenómenos de arroyada, manteniéndose en una situación de equilibrio inestable.
Baja	Todo el sector central del municipio, correspondiente a la plataforma de arenas y areniscas.	Sectores llanos, bien drenados, predominan los procesos de formación de suelo.

Las zonas de mayor vulnerabilidad en el término municipal se señalan en aquellas zonas donde los valores en sumatorio son más elevados, es decir aquellos correspondientes a los tipos de erosión denominadas Activa, Muy Alta y Alta

Tabla 1/06 Distribución superficial de los Niveles de Erosión del suelo en el TM

Caracterización – Nivel de Erosión	Superficie (Ha)	Distribución %
Baja	1.652	17,9%
Moderada	600	6,5%
Alta	3.007	32,6%
Muy Alta	3.664	39,7%
Activa	296	3,2%
Total	9.219	100,0%

Fuente: Elaboración NNSS 2000



Esquema 1/D - Geología del TM · EROSIÓN

1.2.3 Hidrología

1.2.3.1 Hidrología Subterránea

En el término municipal de El Saucejo se localizan dos acuíferos conforme al "Mapa de masas de aguas subterráneas en Espacios Naturales Protegidos en Andalucía":

05.43 Sierra y Mioceno de Estepa

050.061 Olvera-Navarredonda

Vienen a corresponder con la unidad geológica permeable, conformada por arenas y areniscas del Neógeno.

El sector triásico es básicamente impermeable, sin capacidad para retener agua, salvo en puntos en los que el agua pasa al subsuelo disolviendo nódulos salinos que, en cualquier caso, retienen aguas con alto contenido en sales, no utilizables en agricultura.

Inversamente los materiales Paleocenos/Eocenos más margosos presentan gran capacidad para retener agua, que permanece incluso en época de sequía, pero sin generar grandes caudales en fuentes y pozos; su aprovechamiento exige pozos poco profundos y de gran diámetro.

Conforme a los últimos datos obrantes en el Instituto Geográfico Minero de España (IGME) –valoración de la evolución de los acuíferos respecto al último periodo de sequía- puede decirse que ambas masas de aguas subterráneas han experimentado un ligero ascenso de sus niveles de agua.

La contaminación afectará casi exclusivamente a las aguas superficiales, entre otras razones por no existir afloramientos de formaciones permeables. El núcleo principal está ubicado dentro de la formación sedimentaria impermeable (margas, arcillas, etc) que actúa como pantalla protectora del acuífero más profundo.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 13/584

En cuanto al volumen de extracción y empleo de agua subterránea, la zona queda enmarcada en acuíferos de carácter detrítico, en el que el Instituto Geográfico Minero de España (IGME) no dispone de datos sobre captaciones empleadas para el abastecimiento y/o para regadío.

Se trata además de un acuífero muy superficial y de escasa dimensión, lo que implica una fuerte dependencia de la variación de las lluvias recibidas y un marcado descenso del agua disponible en época de sequía.

En la actualidad, el incremento de su aprovechamiento (riegos, abastecimiento de granjas, etc) ha llevado prácticamente a la utilización total de los recursos disponibles, apareciendo en algunos puntos aguas salinas o agotamiento de pozos, que indican unas reducidas posibilidades de incrementar los aprovechamientos en el futuro.

Sobre la permeabilidad del sustrato puede exponerse que los materiales presentes en el término muestran características hidrodinámicas diferentes, que condicionan la casi ausencia de acuíferos. Así cabe distinguir:

Formaciones permeables	Areniscas y arenas del Neógeno
Formaciones impermeables	Arcillas de Trías
Formaciones semipermeables	Margas y arcillas de Paleoceno/Eoceno

1.2.3.2 Hidrología Superficial

Descripción de la Red Hidrológica

El municipio del El Saucejo se halla en un interfluvio de la cabecera de dos ríos afluentes del Guadalquivir, el río Corbones, que marca el límite del municipio al oeste, y el río Blanco, que recibe las aguas que drenan desde el municipio hacia el este; los arroyos del municipio quedan, por tanto encuadrados en estas dos cuencas.

Los afluentes más relevantes de ambos ríos son los siguientes:

Cuenca del Río Corbones	Arroyo de Los Lobos
	Arroyo de la Sorda
	Arroyo de la Fuente del Viejo
	Arroyo de la Pasada Honda
Cuenca del Río Blanco	Arroyo de la Cañada de Estepilla
	Arroyo de la Parra
	Arroyo de la Solana

Tanto los ríos de referencia, como los arroyos que surgen en el propio municipio (Arroyo de Pozo Montero, Arroyo en Nacimiento del río Blanco) presentan un régimen exclusivamente pluvial, lo que implica que sus avenidas y estiajes se corresponden directamente con las precipitaciones recibidas en el área. Así, el máximo se produce en los meses de invierno y el mínimo, muy marcado, durante el verano.

Avenidas e Inundaciones

El Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, (aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio) marco general de intervención en la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de prevención de avenidas e inundaciones, clasifica el término municipal de El Saucejo dentro del nivel de riesgo D (nivel más bajo) frente a los riesgos por posibles avenidas e inundaciones..

A nivel rural, ocasionalmente, los cauces referenciados presentan fuertes avenidas sobre todos en la cuenca del río Corbones, cuyas riadas han obligado a abandonar la carretera El Saucejo-Villanueva de San Juan. No ofreciendo mayores riesgos en el medio rural de los propiamente inherentes a su naturaleza el resto de ríos y arroyos que discurren por el municipio.

A nivel urbano, y aunque el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andalucía no define expresamente puntos específicos con riesgos en ninguno de los tres núcleos urbanos (El Saucejo, Navarredonda y La Mezquitilla), muy puntualmente se han visto afectadas por avenidas tres zonas del núcleo principal:

- Entorno de las calles Rosario, Pozo, Doctor Alcalá y Hornos asociadas al paso del Arroyo de Pozo Montero.
- Entorno de las calles Luz, Alcalagua, Pilar Nuevo, Camino del Cañuelo zonas de riesgo de arroyada por las aguas pluviales drenadas por las laderas.
- Zona asociada al Arroyo del Nacimiento del río Blanco (Campo de Futbol hacia la calle Fray Antonio).

La principal causa de este problema de inundaciones se encuentra en el entubamiento del Arroyo de Pozo Montero, perteneciente a la cuenca del Arroyo de la Parra, cuya sección es inferior a la requerida por su caudal durante la estación húmeda, en la que la cuenca de drenaje aumenta, originando un desbordamiento de las aguas canalizadas. El citado arroyo atraviesa el municipio entubado por debajo de las casas provocando el hundimiento de algunas de ellas, y la anegación de calles y casas a su paso.

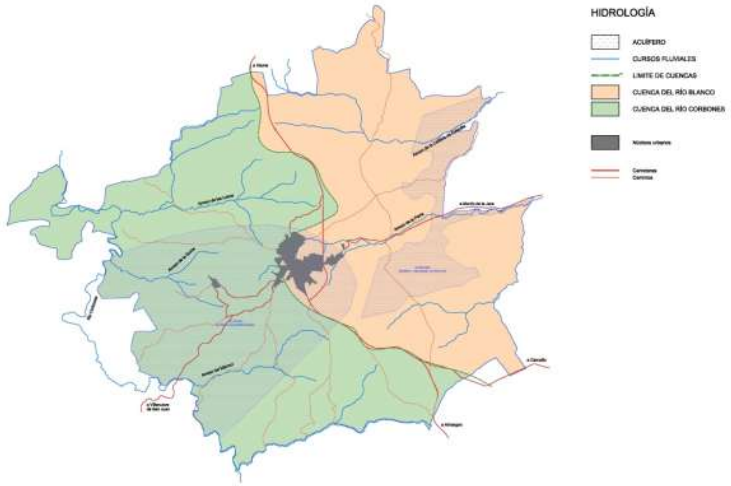
La unión de este arroyo al cauce del arroyo Parra se hace por la parte norte del núcleo principal, tras haber recorrido gran parte del casco urbano.

Las consideraciones específicas sobre Inundabilidad vienen recogidas en el Anexo – Informe Preeliminar del Estudio de Inundabilidad del núcleo urbano de El Saucejo vinculado a este documento.

Aunque sin constatación fehaciente de organismo administrativo, se ha tenido constancia por la participación ciudadana de problemas por avenidas en el entorno urbano sobre la Cañada Real de Ronda y los caminos de Navazo, Mezquitilla, Alameda, Boticaria, Arroyo de los Lobos, Peña Alta, Ratera, Salinas y camino del Medio.

Esquema 1/E - Hidrología Superficial y Subterránea

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 14/584



Calidad de las Aguas – Vertidos y Ciclo del Agua

Ninguno de los cauces que discurren por el término municipal de El Saucejo cuenta con estación de muestreo de la Red DMA (Directiva Marco del Agua) para valorar objetivamente la calidad de las aguas. Es de suponer, que la cercanía al nacimiento del río Corbones, implica una buena calidad del agua de éste afluente del Guadalquivir.

Los puntos de vertido de El Saucejo y de Navarredonda vierten al nacimiento del Río Blanco entre la fuente de Navarredonda y el Arroyo Parra. En este punto está prevista la construcción de la depuradora. La Mezquitilla desagua en el Arroyo de la Sorda y de aquí busca del río Corbones (hacia la mitad norte del término municipal).

Protección de los Recursos Hídricos

De cara a la protección de los recursos hídricos superficiales se establecerán las zonas de servidumbre y de policía definidas por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.

Para tal efecto es necesario definir las zonas de riberas a proteger, entendiendo por tales las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente. También hay que establecer una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se acondicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

1.2.4 Medio Biótico

El territorio de El Saucejo ha estado sometido desde un largo periodo a la acción antrópica del hombre, lo que ha provocado que en la actualidad no pueda considerarse ningún sector como área natural no alterada.

La existencia de algunos sectores no cultivados, aunque no libres de explotación económica, y la presencia de masas de vegetación en torno a algunos cauces, permite reseñar el interés relativo de estos espacios menos transformados.

Así también, la fauna silvestre más abundante es la cinegética, marcando el carácter de montaña media muy humanizada de este territorio, alejado del de otras áreas próximas más preservadas.

1.2.4.1 Vegetación

Vegetación Natural – Áreas No Cultivadas

En el término municipal las áreas no cultivadas vienen a coincidir con los sectores de substrato arcilloso (Trías), de peor aptitud agrológica, combinando malos suelos con fuertes pendientes. Estas áreas, en su estado evolutivo natural deberían mantener la cobertura basada en el carrascal (Quercus ilex L. subsp. Rotundifolia = Quercus ilex L. subsp. Ballota), variedad de encina típica de una vegetación climática de bosque mediterráneo.

La continuada roturación para su aprovechamiento agrícola y ganadero, ha hecho desaparecer prácticamente estas formaciones vegetales de carrascal, conservándose en la actualidad sub-series vegetales, con mayor grado de deterioro en función de la facilidad de aprovechamiento (acceso, proximidad, relieve, etc.)

La primera sustitución del carrascal, correspondiente con procesos de poca degradación, se caracteriza por la presencia entre otras de: coscojas (Quercus coccifera), la retama (Retama Sphaerocarpa) y a las aulagas (Genista speciosa). En etapas posteriores de mayor degradación, las especies sustitutivas predominantes son el esparto (Echinospartum boissieri) y el tomillo (Thymus baeticus).

En prácticamente todo las áreas no cultivas del municipio se reconoce un elevado nivel de degradación, donde coexisten una asociación poco densa de retamas, tomillos y espartos. Esto se hace patente en la zona sur del TM, donde el terreno, cultivado con anterioridad, ha sido abandonado dedicándose en muchos casos al pastoreo intensivo, el cual impide un adecuado desarrollo vegetal.

En la zona norte del TM, aun manteniendo las asociaciones de retamas, tomillos y espartos, se presentan en número significativo áreas con abundancia de matorral y arbolado localizado siempre disperso en algunas umbrías en zonas con acceso más dificultoso y con menores facilidades para su transformación económica y aprovechamiento económico.

Indicar también que parte de estas agrupaciones vegetales se localizan en la zona norte del TM dentro del Complejo Serrano de "El Pinalejo", espacio protegido por el PEPMF, enmarcadas más bien dentro del perímetro de protección de espacios naturales más singulares.

Estas áreas no cultivas, aunque actualmente presenten distintos niveles de degradación, deben valorarse como espacios de gran potencialidad natural al tener una relativamente fácil reversibilidad (escaso interés económico de los suelos, tendencia al abandono de tierras marginales, no necesaria fuerte inversión para reforestación, etc.)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 15/584

Vegetación Natural – Ribera de los Ríos

En la mayoría del término municipal, las riberas aparecen desecadas por el incremento constante del aprovechamiento del agua superficial y subterránea, en regadíos y abastecimiento ganadero, lo que implica una ausencia general de vegetación asociada.

Las únicas riberas con vegetación más o menos continua corresponden a los arroyos de la Parra, de la Sorda, de los Lobos y al río Corbones.

- Arroyo de la Parra y Arroyo de la Sorda

  Las riberas se encuentran deterioradas, contando con una vegetación discontínua, con presencia mayoritaria de especies alóctonas (eucaliptos); sufre el impacto de cultivos cercanos al cauce y drena aguas de muy baja calidad (vertidos al Arroyo de la Parra desde los núcleos de El Saucejo y Navarredonda, y al Arroyo de la Sorda desde La Mezquitilla). El interés ambiental de estos cauces reside en su proximidad a los núcleos y con ello la posibilidad de que sirviera para mejorar su imagen y acoger usos recreativos.

  No obstante, su recuperación es compleja ya que sería preciso la depuración de los vertidos, la creación de un margen de protección frente a los cultivos y la regeneración de la vegetación.

- Río Corbones

  Presenta diversos tramos con estado de conservación diferente, si bien en todo ellos, el río está sometido al impacto negativo que suponen los vertidos desde Algámitas y Villanueva de San Juan y, a la falta de caudal por los aprovechamientos agrarios río arriba. Esto hace que, en gran parte del recorrido del río, la vegetación sea muy rala, con predominio del Eucaliptal o de especies colonizadoras asociadas a aguas de baja calidad.

- Confluencia Río Corbones y zona del Arroyo los Lobos y Arroyo Solana

  Son los espacios ribereños más relevantes. Predomina el Tarajal faltando otras especies de porte arbóreo como los sauces (Salix. sp.), alisos (Alnus sp.) o fresnos (Fraxinus sp.). Sin embargo, dada la peculiaridad del paisaje provocada por lo acentuado de estos valles fluviales, muy encajado, configuran las áreas de mayor valor interés natural y paisajístico del municipio.

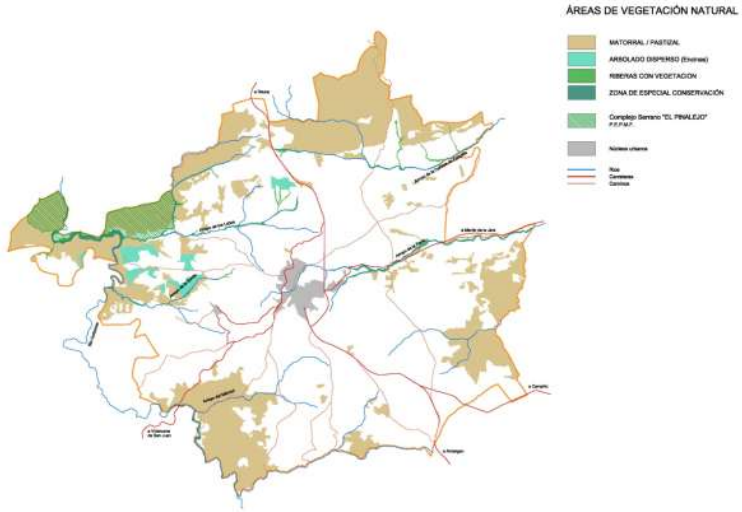
Imagen 1 / 03 - Vegetación de ribera en el entorno del rio Corbones



Zonas de especial valor florístico

En el término municipal de El Saucejo no se encuentran especies vegetales extintas o en peligro de extinción, conforme según "*El libro rojo de especies vegetales amenazadas de España Peninsular e Islas Baleares*".

Esquema 1/F – Áreas de Vegetación Natural



Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 16/584

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 17/584

1.2.4.2 Fauna

Hábitats

Las distintas comunidades faunísticas de un territorio se hallan íntimamente relacionadas con los usos y aprovechamientos del suelo. La presión antrópica del hombre sobre el término se ve reflejada en el predominio de espacios cultivados y áreas de matorral muy alteradas.

Para la descripción de la fauna existente en el término municipal, se han agrupado y descrito las especies según los ecosistemas que frecuentan:

- Comunidades del matorral y pastizal

  Zonas de mayor nivel de degradación, ya sea por pertenecer a suelos no cultivados o a aquellos terrenos que actualmente han dejado de estar en producción.

  Ocupada principalmente por especies de orientación cinegética y pequeñas aves: conejos (Oryctolagus cuniculus), liebres (Lepus capensis) y perdices (Alectoris rufa); amén de series de pequeños reptiles.

- Comunidades de Riberas de ríos

  Asociados a la red hidrográfica que se desarrolla en el término municipal, principalmente a los arroyos de la Parra, de la Sorda, de los Lobos y al río Corbones, se pueden reconocer series de fauna ribereña tanto de especies piscícolas: Lucio (Esox lucius), Barbo gitano (Barbus scalateri), Pez rojo (Carassius auratus), Carpa (Cyprinus carpio), Boga de río (Chondrostoma polylepis), Gobio (Gobio gobio), Cachuelo (Leuciscus pyrenaicus), Teuca (Tinca tinca), Calandino (Tropidophoxinellus alburnoides); Colmilleja (Cobitis maroccana), Perca americana (Micropterus salmoides); como especies avícolas: Polla de agua (Gallinula chloropus), abejaruco (Merops apiaster), Mirlo (Cindus cindus), Ruiseñor (Luscinia megarhynchos),

- Comunidades del Olivar

  La superficie destinada a olivar ha sufrido variaciones en los últimos años, aumentando su extensión en la zona central del término municipal al tener ésta mayor productividad.

  Asociada a los propios árboles se presentan múltiples series de insectos: dípteros, coleópteros, lepidóteros, tisanopteros, y hemípteros.

  Asociada a los terrenos se encuentran especies avícolas de pequeño porte: Tórtolas (Streptopelia turtur) y Palomas torcaces (Columba palumbus); y algunas especies de orientación cinegética: Conejos (Oryctolagus cuniculus) y Liebres (Lepus capensis).

- Comunidades en Zonas urbanas

  En zonas urbanas se presentan distintos grupos adaptados al medio. Entre las principales especies se pueden citar: Reptiles (Lagartija colilarga - Psammodromus algirus); Mamíferos roedores (Ratón casero - Mus musculus; Ratas - Rattus sp.); y Aves (Avión común - Delichon urbica; Vencejo común - Apus apus; Gorriones - Passer, Sp)

- Comunidad del Complejo Serrano El Pinalejo

  Al tratarse de un espacio natural con singulares características con mínima presencia antrópica, se han desarrollado distintos grupos faunísticos, pudiéndose diferenciar:

  Entre las especies avícolas más comunes: buho real (Buho buho), cárabo (Strix aluco), cernícalo (Falco innunculus), ratonero (Buteo buteo), águila culebrera (Ciraceus gallicus), águila perdicera (Hiraaetus fasciatus), grajilla (Corvus monedula), estornino (Sturnus vulgaris), cogujada montesina (Galerida theklae), bisbita común (Anthus pratensis), collalba rubia (Oenanathe hispanica).

  Entre los mamíferos: los zorros (Vulpes vulpes), tejón (Meles meles), gineta (Genetta genetta), comadreja (Mustela nivalis), conejo (Orictolajus cuniculus), liebre (Lepus capensis), lirón careto (Elyomis quercinus); rata campestre (Rattus rattus), musaraña enana (Sorex minutus).

  Entre los reptiles: culebra de escalera (Elaphe Scalaris); lagartija común (Podarcis hispanica), rana común (Rana ridibunda), sapo común (Bufo bufo), sapillo pintojo (Discoglossus pictus), etc.

En conclusión podemos decir que el predominio de espacios cultivados y áreas de matorral muy alteradas hacen del término municipal un área adecuada para el desarrollo de especies de caza menor. La densidad de éstas especies está más en función de los cuidados cinegéticos de las poblaciones, que de la bondad de medio que, como se ha señalado es muy favorable. Actuaciones en el control de los aprovechamientos, repoblaciones, construcción de cebaderos y bebederos para los meses de falta de agua... son las medidas a desarrollar para incrementar las poblaciones y los recursos cinegéticos.

Fauna – Especies Protegidas

En cuanto a las especies protegidas, debe citarse la presencia de algunas de las rapaces más comunes de la fauna andaluza. El cernícalo vulgar (Falco tinnunculus) es la rapaz sedentaria más observada, debido a que su régimen alimenticio, basado en insectos, se adecua bien a las condiciones del medio; otras especies necesitan una cadena trófica más desarrollada son mucho menos comunes en el municipio, es el caso del milano negro (Milvus migrans), águilas culebrera (Circaetus gallicus) y calzada (Hieraaetus pennatus). Más ocasional debe considerarse la presencia de buitres leonados (Gyps fulvus), procedentes de los escarpes montañosos del entorno.

1.3 El Medio Rural. Usos del Suelo

1.3.1 Aproximación a la Ocupación Histórica del territorio

Los primeros conocimientos de ocupación del territorio municipal de El Saucejo corresponden a restos arqueológicos de época romana existentes en su sector sur, si bien la forma de ocupación territorial que ahora conocemos resulta de la época medieval, tras la reconquista de estas tierras por el reino de Castilla (siglo XIII y XIV), quedando entonces incluido en la llamada "Banda Morisca", una zona fronteriza e inestable entre Arcos de la Frontera y el sur de Córdoba, que no quedarla completamente pacificada hasta la caída del reino de Granada (1492).

Esta inestabilidad fronteriza provocó más el control de este territorio que su ocupación, restringiéndose los aprovechamientos a usos forestales y ganaderos. El inicio del aprovechamiento agrario de las mejores tierras de cultivo empieza con la referida conquista del Reino de Granada, que aceleró el proceso de poblamiento.

Ya en época moderna las fuentes documentales registran una expansión continuada de los asentamientos iniciados tras la Reconquista. Hacia 1785/1790 -*Diccionario Geográfico de Tomás López*- los núcleos urbanos alcanzan 600 vecinos en El Saucejo, 60 en Navarredonda, 22 en la Mezquitilla y 11 en el actual cortijo de Majadahonda.; basándose la economía en el aprovechamiento ganadero de la dehesa, el cultivo del olivar y de los cereales.

De la preponderancia del aprovechamiento ganadero en El Saucejo y en toda la comarca de la Sierra Sur, da constancia la tupida red de cañadas presentes en el término municipal, que no sólo permiten la conexión sierra-campiña, sino que además favorecen los movimientos de ganado dentro del municipio.

Hacia 1850 -*Diccionario Geográfico y Estadístico de Madoz*- ya con El Saucejo como ayuntamiento independiente, se registra un aumento del poblamiento en los núcleos y se constata la existencia de numerosos cortijos aislados (tres molinos de harina y dos de aceite). El crecimiento de la población, de los asentamientos aislados y de las instalaciones agroindustriales, indican un claro aumento del grado de antropización del territorio y con ella, el continuado retroceso del monte, roturado y convertido en tierras de cultivo o clareado para la ganadería, explicando el proceso de deterioro de los espacios naturales diagnosticado en la actualidad.

En el incremento de la actividad agrícola juega inicialmente un papel decisivo el sistema de "rozas", concesiones temporales de tierras a campesinos, siempre que roturen el monte y paguen los derechos, y, más tarde, el "repartimento" de propios, entre braceros y prejugaleros, para su puesta en cultivo. La agricultura desarrollada en el municipio, correspondiente a una economía se subsistencia, no comercial, implica una mayor diversificación de los cultivos, con mayor presencia de zonas dedicadas a huertas y la existencia de cultivos hoy desaparecidos como el viñedo.

Este impulso poblacional, que lleva también asociado el de ocupación del territorio, se mantiene hasta mediados del siglo XX. Tras este momento, la población empieza a decaer en un proceso que ha durado hasta finales del siglo, provocado por la continua migración generalizada de las áreas rurales como El Saucejo hacia áreas más industrializadas. El descenso poblacional lleva asociado una menor presión agraria sobre el monte, por el abandono de las tierras en peores condiciones (generalmente las situadas en la periferia) y el despoblamiento de casi todos las viviendas aisladas, desde donde se mantenía la explotación más intensa del monte.

Esta tendencia, iniciada en los años sesenta, es claramente perceptible al comparar los mapas de usos de 1975 (Ministerio de Agricultura) y los mapas de estudio de las NNSS 2000, ya que se comprueba la expansión de los terrenos no cultivados, correspondientes a matorral y pastizal, y la reducción de las labores de secano extensivas que se desarrollaban en esas áreas.

1.3.2 Usos Actuales del Territorio

La distribución de los usos en el término municipal se realiza cotejando los datos iniciales de las NNSS 2000 con las bases de datos disponibles de la Junta de Andalucía (actualizadas en 2007) y fotografías aéreas (2016), completado con estudios de campo en el término municipal.

Tabla 1 / 07 - Distribución general de los usos actuales en el TM

Usos del Suelo	Superficie (Ha)	Distribución %
Superficies naturales no cultivadas	2.320,5	25,2%
Superficies agrícolas	6.651,6	72,2%
Zonas húmedas y superficies de agua	132,8	1,4%
Zonas Urbanas y áreas modificadas	114,1	1,2%
	9.219,0	100,0%

1.3.2.1 Áreas Naturales No Cultivadas

Las áreas no cultivadas están ocupadas casi en su totalidad por formaciones vegetales de pastizal o matorral, viniendo a abarcar un 25,2% de la superficie del término municipal. Se localizan en la periferia, principalmente en grandes áreas al norte, este y oeste, siendo menor en la zona sur.

Tal como se ha expuesto en el *Apartado ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.* de este documento, la carencia d e arbolado (encinas) en la mayor parte del territorio conlleva la inexistencia de aprovechamientos forestales tradicionales: madera, carbón de encina, montanera de ganado, etc. por lo que los únicos aprovechamientos qu e estas áreas permiten en la actualidad son el pastoreo de ganadería ovina y caprina.

Sin embargo, la falta de arbolado, la pobreza de los suelos y la presión antrópica a la que han sido sometidos, hacen que su capacidad de carga animal sea muy limitada, estimada en un máximo de 0,2 (U.G) por hectárea en los meses menos secos. Esta capacidad es superada por la cabaña ganadera existente, en torno a 420 U.G. de ovino y 220 U.G de caprino según los últimos censos agrarios, que viene a explicar el progresivo deterioro de éstas áreas. Como aprovechamiento complementario tradicional de estos terrenos se encuentra la actividad cinegética.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 18/584

Tabla 1/ 08 – Distribución superficial de las Áreas No Cultivadas del TM

Áreas No Cultivadas	Superficie (Ha)	Distribución %
Matorral con quercíneas	86,3	3,7%
Matorral con eucaliptos	2,6	0,1%
Matorral con otras frondosas y mezclas	163,2	7,0%
Matorral denso	641,6	27,6%
Matorral disperso	959,2	41,3%
Pastizal con quercíneas	25,8	1,1%
Pastizal con otras frondosas y mezclas	2,7	0,1%
Pastizales	170,1	7,3%
Espacios abiertos con escasa cobertura vegetal	269,0	11,6%
	2.320,5	100,0%

1.3.2.2 Superficies Agrícolas

Los cultivos vienen a ocupar la mayor parte del término municipal de El Saucejo (6.651,5 Ha – 72,2%). Principalmente se localizan en la zona central del municipio, donde se sitúan los núcleos urbanos, extendiéndose hasta la periferia ocupada por las áreas de pastizal y matorral.

La actividad agraria de El Saucejo y de los otros municipios vecinos (Algámitas y Los Corrales) está encauzada a través de vínculos cooperativos, estructurando la organización productiva, responsabilizándose del almacenamiento, procesado (molturación de aceituna) y comercialización para todo tipo de productos agrarios.

Tabla 1/ 08 – Distribución superficial de las Áreas Agrícolas del TM

Áreas Agícolas	Superficie (Ha)	Distribución %
Olivar	3.806,5	57,2%
Olivar abandonado	7,7	0,1%
Otros cultivos leñosos en secano	2,5	0,0%
Mosaicos en secano y regadío con cultivos herbáceos y leñosos	2,1	0,0%
Cultivos herbáceos en secano	2.594,1	39,0%
Cultivos herbáceos y leñosos en secano	91,0	1,4%
Cultivos herbáceos y pastizales	35,0	0,5%
Cultivos herbáceos y vegetación natural leñosa	67,9	1,0%
Cultivos leñosos y vegetación natural leñosa	44,9	0,7%
	6.651,5	100,0%

Singularidad del cultivo del Olivar

Desde comienzos del siglo XXI se ha podido constatar un crecimiento de la superficie cultivada de olivar, llegando incluso a recuperar la extensión dedicada tradicionalmente a este producto. En este incremento podemos observar un aumento de la superficie de olivar regada. Este incremento desplaza a los cultivos de cereal y girasol (localizados en el sector central de municipio) y al tiempo produce una renovación de los olivares hasta no hace mucho abandonados.

Entre sus variedades predominan los olivares de aceituna de almazara, procesadas en su totalidad en la Cooperativa. En los últimos años, está siendo sustituida por especies de vocación mixta. La producción del municipio es medio/alta, en torno a los 2.500/3.000 kg de media (con oscilaciones anuales de 1.000 kg a 5.000 kg).

No obstante dentro del municipio la aptitud agrológica del cultivo del olivar permite distinguir varias áreas:

- Sector Central del Término

  Área de mayor productividad

  Coincide con las tierras más fértiles y de menor pendiente así como una estructura de parcelas más amplias.

  Inversiones en renovación de arbolado.

  Disponibilidad de agua

- Zona intermedia

  Condiciones del substrato no homogéneas, entremezclando aspectos negativos y positivos.

- Aureola Externa

  Área de menor productividad

  Pendientes acusadas, estructuras agrarias antiguas, parcelas de menor tamaño.

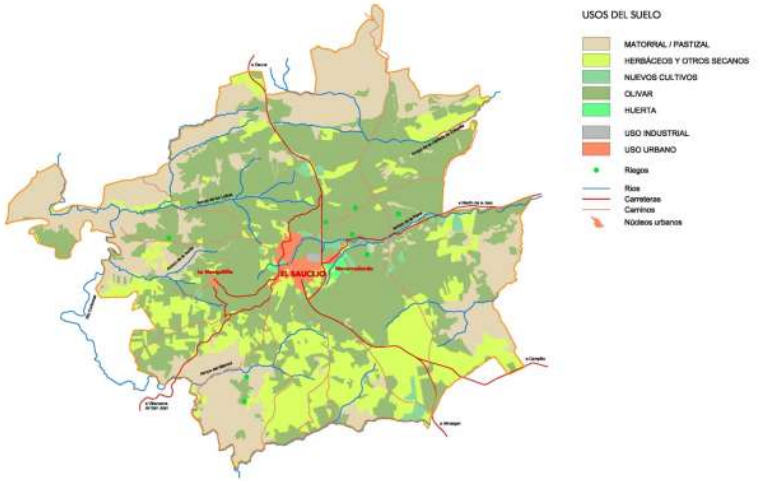
  Bajo nivel de inversiones para la renovación de olivos.

Imagen 1/ 04 – Olivar en área cultivada central (vista desde núcleo urbano)

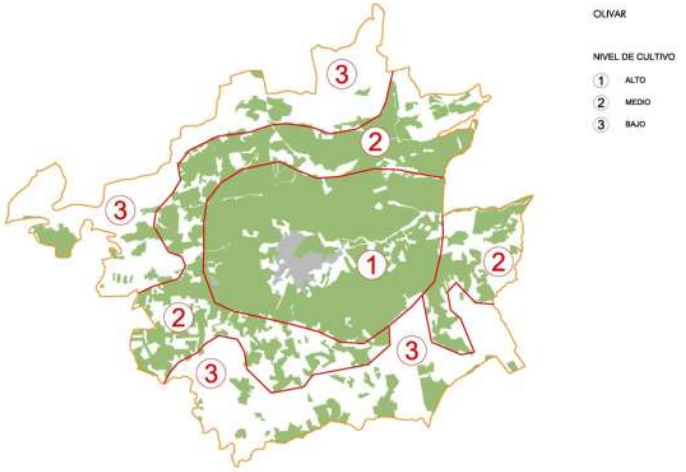


Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 19/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Esquema 1/G – Usos del Suelo en el TM



Esquema 1/H – Cultivos de Olivar



Otros Cultivos

La mayor parte de las tierras cultivadas no destinadas a olivar están ocupadas por cultivos herbáceos de secano, trigo en su mayoría. Paulatinamente ha ido descendiendo el cultivo de girasol y emergiendo el cultivo del espárrago.

Junto a la baja productividad, estos sectores marginales presentan otros inconvenientes: áreas con pendientes significativas, parcelario muy dividido o irregular y lejanía a los núcleos urbanos.

El trigo, de tipo duro, o el girasol, son los cultivos mejor adaptados, apareciendo en todo el término municipal, significándose el primero gracias a condiciones favorables de mercado y a una productividad aceptable (2.000 – 2.500 kg/Ha).

Análogamente a lo establecido para el olivar, se puede establecer una clasificación en función de la aptitud agrológica de los cultivos herbáceos

Tabla 1 / 09 – Localización de suelos con actitud agrológica

Localización	Actitud Agrológica	Características	Erosión
Sector Central (Oeste núcleo urbano) y franja SE	Media Alta	Pendientes poco acusadas, parcelas amplias y disponibilidad de agua. Zona de huertas. Rentabilidad: Moderada Cultivos: espárragos	Baja
Sectores S y SW	Media Baja	Pendientes suaves, sin disponibilidad de agua. Rentabilidad: escasa. Cultivos: cultivos de secano	Alta

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 20/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Localización	Actitud Agrológica	Características	Erosión
Sectores E – N - W	Baja	Pendientes fuertes, parcelario dividido, lejanía de los núcleos. Rentabilidad: nula Cultivos: trigo y girasol	Muy alta

1.3.2.3 Usos No Agrarios en el Territorio

Como usos no agrarios cabe reseñar la existencia en el término municipal de El Saucejo de varias canteras, instalaciones asociadas al tratamiento del aceite, y parques eólicos para aprovechar los recursos naturales.

Canteras

Durante el último tercio del siglo XX se tiene constancia de la existencia de diversas canteras, dedicadas en la mayoría de los casos a la obtención de yesos (materiales del triásico) o de gravas y arenas (materiales terciarios). Estas explotaciones mineras tenían un tamaño reducido y sus producciones se dirigían casi exclusivamente al consumo local.

Conforme a los datos que constan en el Registro Minero de Andalucía (vinculados a la base de datos S.I.G.M.A.) en el término municipal de El Saucejo existen dos canteras con permisos otorgados y vigentes, además de las solicitudes en tramitación:

Tabla 1/10 – Canteras con permisos otorgados y vigentes ubicadas en el TM

Identificación	Nombre	Extracción principal	Sección
41C100341	1ª Ampliación Salinas (*)	Yeso	C
41C300066	Marín	Arcosas – Yeso	C

(*) La cantera "1ª Ampliación Salinas" se localiza entre los términos de Los Corrales y El Saucejo

Algunas de las antiguas explotaciones se han reconvertido a otras actividades, clausurando previamente la actividad extractiva, como es el caso de la gravera "Pago de Bajoyeso" ahora dedica al tratamiento de materiales de cantera.

Balsas de Alpechín

Las balsas de alpechines generadas del tratamiento de la aceituna son puntos de vertido muy localizados y que actualmente se encuentran en funcionamiento. Se han localizado tres balsas en el municipio. Dos situadas en la margen derecha del arroyo de la Parra (vinculadas a la Cooperativa) y una en la izquierda (Finca La Saucedilla), todas aguas abajo de Navaredonda.

Aunque las posibilidades de vertidos a los arroyos siempre están presentes en este tipo de instalaciones, se han minimizado los riesgos en las balsas propiedad de la Cooperativa mediante la implantación de sistema de tratamiento específico de la aceituna que prácticamente evita los vertidos, mientras en la explotación de La Saucedilla se molturan aceitunas de manera ocasional y en cantidades muy pequeñas.

Parques eólicos

A caballo entre los términos municipales de El Saucejo, Los Corrales y Almargen se sitúa el parque eólico "Cerro Duran", identificado en la Consejería Innovación (Industria) con el número 495, y cuyas instalaciones vienen a aprovechar las buenas condiciones naturales de viento que se dan en esta zona de la comarca. Dispone de tres grupos de aerogeneradores distribuidos por el territorio en series de 5, 13 y 5 unidades cada uno, con una potencia unitaria de 2000 kW y una potencia total instalada de 45 MW.

1.3.3 Infraestructuras Territoriales

1.3.3.1 Infraestructuras Territoriales de Comunicación

La accesibilidad de El Saucejo, al igual que el de la comarca de la Sierra Sur, es una de las más bajas de la provincia debido a su posición excéntrica respecto a los grandes ejes de comunicación de la región, a la dificultad que el relieve impone para el trazado de las carreteras y a las malas condiciones de trazado y de firme que presentan todas las carreteras de la comarca.

Las infraestructuras de comunicación actuales en la zona de El Saucejo pueden englobarse dentro de:

- Red viaria: las carreteras de la red primaria y de la red secundaria.
- Vías pecuarias y caminos rurales.

Red Viaria Actual

En la actualidad por el término municipal de El Saucejo discurren seis carreteras que sirven de soporte para la comunicación rodada. En el cuadro adjunto se detallan las mismas conforme a la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

Tabla 1 / 11 – Carreteras que discurren por el TM

Titularidad	Matricula	Denominación	Red
Autonómica	A-451	Osuna - Almargen	Red Intercomarcal
	A-451 R	Acceso Norte El Saucejo	Ramal Complementario
	A-406	Morón Fra – Sierra de Yaguas	Red Intercomarcal
Diputación	SE-9220	Ramal La Mezquitilla (N) – A-406	Provincial
	SE-9221	Enlace A-451 a Campillos	Provincial
	SE-9222	Ramal La Mezquitilla (S) – A-406	Provincial

Red Primaria (autonómica)

La conexión con la Vega del Guadalquivir se realiza a través del itinerario intercomarcal denominado A-451 (Osuna a Almargen), estructurando la conexión principal en el eje Norte-Sur.

Esta carretera cuenta con ramal complementario a la altura del núcleo urbano de El Saucejo, pivotando en la entrada al mismo desde el núcleo de Navarredonda, mejorando el tránsito viario al desplazar el tráfico pesado del interior del casco con el también consiguiente beneficio para la población.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
21/584

La carretera A-406 (Morón de la Frontera a Sierra de Yaguas) interconexiona los pueblos de la Sierra Sur de la Provincia de Sevilla en la dirección oste-oeste, comunicando por via rodada desde Morón de la Frontera, Villanueva de San Juan, El Saucejo y Navarredonda, Martin de la Jara hasta Sierra de Yaguas (en la provincia de Málaga).

Red secundaria (provincial)

La red secundaria soporta las conexiones dentro del municipio con el núcleo urbano de La Mezquitilla a través de las carreteras SE-9220 y SE-9222.

Cuenta también con la carretera provincial SE-9221, que viene a enlazar con el municipio de Campillos a través de la propia red de carreteras de la Diputación de Málaga.

En general, son carreteras con las mismas deficiencias señaladas para el conjunto de la comarca, si bien, con una intensidad de tráfico mucho menor que el eje interno de la Sierra Sur (A-406) o de conexión con la Campiña (A-451).

Vías Pecuarias y Caminos Rurales

Las vías pecuarias y caminos rurales suponen un segundo nivel dentro de las infraestructuras de comunicación.

La red de vías pecuarias está constituida por una malla de caminos que históricamente canaliza los movimientos periódicos del ganado. La titularidad de la gestión ha ido cambiando desde la Mesta, Asociación General de Ganaderos, el ICONA y tras la creación de las Comunidades Autónomas, a los organismos vinculados, primero el Instituto Andaluz de Reforma Agraria (IARA) y en la actualidad la Consejería de Medio Ambiente.

Según la información existente, el término cuenta con nueve vías y un lugar asociado que se enumeran a continuación:

1 - Cañada Real de Ronda

Orientación N-S Anchura legal: 75,22 m. longitud: 12.000 m

2 - Cañada Real de Osuna a Cañete

Orientación N-S Anchura legal: 75,22 m. longitud: 12.000 m

3- Cordel de los Almadenes

Orientación W-E Anchura legal: 37,61 m. longitud: 5.000 m

4 - Cordel de la Carretera de El Saucejo a los Corrales

Orientación W-N Anchura legal: 37,61 m. longitud: 3.000 m

5 - Vereda del Barranco Blanco al Cortijo de Garzoncillo

Orientación E-W Anchura legal: 20,89 m. longitud: 2.000 m

6 - Vereda de Estepilla

Orientación SW-NE Anchura legal: 20,89 m. longitud: 1.000 m

7 - Vereda de Osuna

Orientación SW-NE Anchura legal: 20,89 m. longitud: 700 m

8 - Colada de los Badillos

Orientación E-W Anchura legal: 8,00 m. longitud: 4.000 m

9 -Colada del Camino Postero

Orientación N-S Anchura legal: 6,00 m. longitud: 4.000 m

10 – Abrevadero de Majada Honda

Lugar asociado al tránsito ganadero código REDIAM: 41090501

Esquema 1/I –Proyecto Vias Pecuarias

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Página: 22/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35



Esta clasificación proviene del Proyecto de Clasificación fechado en 1963, actualmente vigente. La anchura de cada vía se establece en función de las necesidades alimentarias del ganado durante su paso. La citada Ley 3/1995 de Vías Pecuarias establece cuatro categorías: Cañadas, cordeles, veredas y coladas.

Factores como la apetencia de los terrenos de las vías pecuarias por parte de los propietarios de tierras vecinas, unido a la disminución de la capacidad de actuación de los gestores y a la decadencia de la ganadería tradicional, con el auge que adquiere el transporte del ganado por carretera, así como el uso de variedades ganaderas industriales favorecen el abandono de la Red Pecuaria.

En el municipio las vías pecuarias se conservan en un elevado porcentaje de los recorridos, aunque con una anchura mucho más reducida que la que les corresponde en el Proyecto de Clasificación.

De toda la red, únicamente se encuentran deslindados dos tramos de la Cañada Real de Ronda de aproximadamente un kilómetro cada uno (desde el "Paraje de las Arenas" hasta el límite de la zona urbana al norte de El Saucejo) (Y desde el cruce de la carretera de Villanueva de San Juan al sur de la población , hasta el cruce con la Colada del Camino Postero) formalizado por Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad en Espacios Naturales, de fecha 10 Febrero 2010. Y también esta deslindado el tramo sur de la Cañada Real de Osuna a Cañete. El resto de trazados se encuentra sin deslindar.

En líneas generales los problemas principales que afectan a la red pecuaria del municipio serían:

- Discontinuidad de las vías tanto en el entorno rural como dentro del núcleo urbano
- Ocupación parcial o total por carreteras o por infraestructuras

  Supone un impedimento al paso de ganado o a los potenciales nuevos usos alternativos de las vías. Este es el caso de:

  El Cordel de la Carretera de El Saucejo a Los Corrales, ocupada prácticamente en su totalidad por el trazado de la carretera A-406.

  La Colada de los Badillos, ocupada por la carretera SE-9222, en su recorrido en torno al núcleo de Mezquitilla.

  El último tramo de la Cañada Real de Osuna a Cañete, ocupado por la A-451.

  La Cañada Real de Ronda, en las proximidades del Saucejo y del Cortijo de Ruatia, por la carretera SE-406.
- Ocupación total o parcial por particulares

  Ocupación por parte de los propietarios de las fincas colindantes, que han reducido la anchura de las vías. Es el problema más frecuente y viene a afectar a prácticamente la totalidad de las vías pecuarias del municipio.

  Singularmente existen un gran numero de ocupaciones en el casco urbano consolidado en la Cañada Real de Ronda y en el Cordel de la Carretera del Saucejo a los Corales. (cruce de vías pecarias en el que se origina la población).

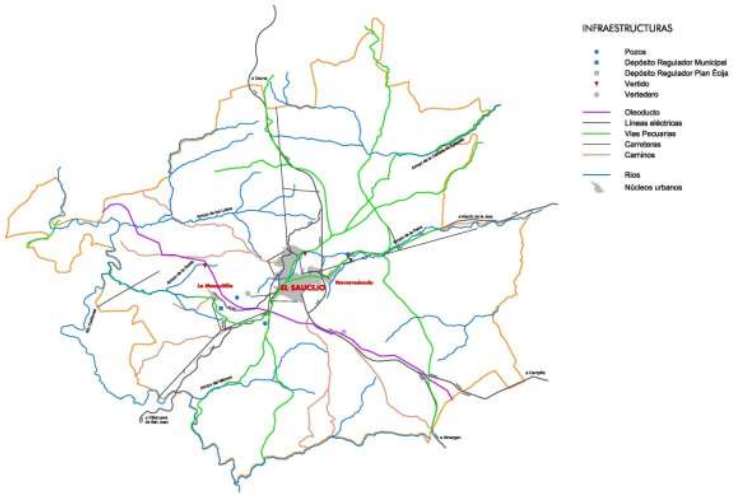
La **red de caminos rurales del municipio** sirve exclusivamente de apoyo a la actividad agraria, no articulando las relaciones con otros núcleos del entorno.

Presenta una estructura radial, apoyada en la red de vías pecuarias y en las carreteras, viniendo a dar servicio a las áreas cultivadas. Se caracterizan por presentar una plataforma compactada sin tratamiento superficial. Generalmente se ven afectados por las avenidas en épocas de lluvia.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 23/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 24/584

Esquema 1/J – Infraestructuras Territoriales



1.3.3.2 Infraestructuras Territoriales de Suministros

Por el término municipal discurren infraestructuras territoriales de suministros de gas y electricidad

Oleoducto

El tramo corresponde al oleoducto Málaga-Arahal gestionado por la Compañía Logística de Hidrocarburos. Presenta una dirección Noroeste-Suroeste, desde el Molino de los Frailes hasta la Lebrona y transcurre subterráneo en todo su recorrido.

Líneas Eléctricas

Los tendidos eléctricos presentes en el término municipal corresponden a la Compañía Endesa y sirven a los tres núcleos urbanos de El Saucejo enlazando con Algámitas, Los Corrales y Osuna.

Todas son líneas de distribución de 20/25 Kw.

1.3.4 Edificación Rural

Patrimonio Edificatorio en el medio rural

Dentro del término municipal no existen elementos patrimoniales afectados directamente por la legislación de patrimonio histórico (Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del patrimonio Histórico de Andalucía –LPHA- y Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español –LPHE-), que tengan consideración de Bien de Interés Cultural (BIC), ni estén incorporados al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, (CGPHA), y por tanto deban ser incorporados en la ordenación urbanística con niveles de protección correspondientes a las determinaciones de ordenación estructural.

Si bien, hay que destacar elementos patrimoniales en el territorio que se deben volver a evaluar, revisando en su caso los niveles de protección patrimonial ya contemplados en el planeamiento general anterior. Entre los elementos definidos en las NNSS 2000 se pueden enumerar:

Yacimientos Arqueológicos

Y.1 Yacimiento Los Baldios/camino Postero incluido en NNSS - Protección 1 (Integral)

Y.2 Terrazas del Rio Corbones

Cortijos o Haciendas de Interés en Medio Rural

C.1 Cortijo de Govantes* incluido en NNSS - Protección 3 (Ambiental)

C.2 Cortijo de La Lebrona* incluido en NNSS - Protección 3 (Ambiental)

C.3 Cortijo de Gordillo* incluido en NNSS - Protección 3 (Ambiental)

C.4 Cortijo/Molino de las Monjas

C.5 Cortijo Majadahonda

C.6 Cortijo Saucedilla

C.7 Cortijo/Viña del Marques

C.8 Cortijo Garzón

C.9 Cortijo de La Ruana

C.10 Cortijo de la Victoria

Todos ellos deberán ser sometidos a análisis y valoración para su posterior incorporación con distintos niveles de protección, al Catálogo de protección patrimonial que establezca el nuevo PGOU.

Construcciones Rurales

El análisis de la edificación rural se ha realizado a través de recorridos por el término municipal y el apoyo de la cartografía; con este sistema se han inventariado edificaciones que permiten definir las características de la edificación en el medio rural.

Se han definido cuatro tipos de construcciones en el medio rural: Cortijos, Edificaciones, Naves y Ruinas.

Cortijos

Son construcciones típicas del hábitat rural del sur España. Consta de zonas de vivienda y otras dependencias para la explotación agrícola de un extenso territorio circundante

Los 10 elementos localizados, constituidos como piezas singulares del territorio han sido numerados en el apartado anterior.

Edificaciones asociadas a explotaciones agrícolas

Corresponden con viviendas aisladas asociadas a explotaciones agrícolas y a pequeñas construcciones auxiliares utilizadas también como apoyo a las tareas agrarias (maquinaria, utensilios, descanso, etc.). Se han localizado 69

edificaciones. La mayoría de las ellas se encuentra sin uso, algunas sin mantenimiento adecuado aunque sin llegar al estado de abandono y ruina.

Naves en el medio rural

En su mayor parte corresponden a naves ganaderas (avícolas y porcinas) y a maquinarias agrícolas. El proceso de implantación de estas instalaciones puede considerarse reciente, pues de las 107 naves localizadas, la inmensa mayoría están en uso y presentan un adecuado mantenimiento.

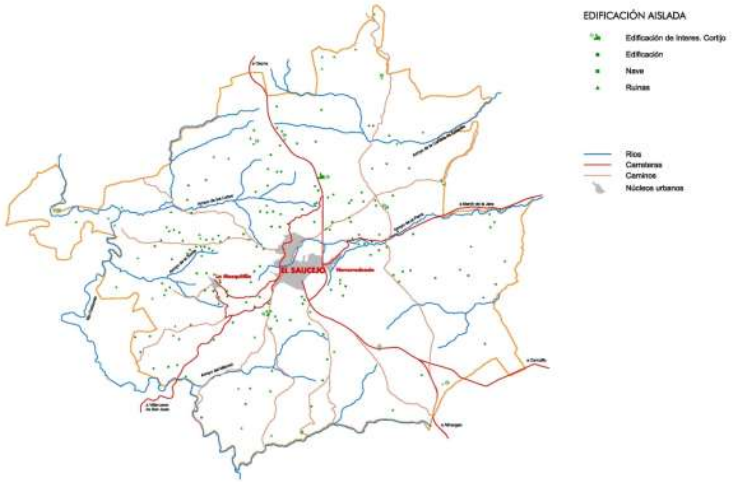
Imagen 1/05 – Naves diseminadas en el medio rural



Ruinas

Corresponden con distintos tipos de construcciones rurales abandonadas, con evidente estado de deterioro, sin que sea posible la reversión a su estado previo.

Esquema 1/K – Edificación Aislada en el medio rural



1.4 Paisaje

El análisis del paisaje se aborda desde un doble enfoque. El primero define las unidades paisajísticas que se pueden encontrar en el término municipal; el segundo resalta aquellos enclaves de mayor relevancia desde una perspectiva paisajística.

El Saucejo se caracteriza por el predominio de aspectos serranos naturales, fuertemente antropizados en aquellas áreas cercanas a los núcleos urbanos. Responde a una imagen definida de montaña media en áreas mediterráneas, similar a la de otras áreas de las serranías subbéticas. La inexistencia de macizos calizos hace que el municipio se caracterice por una suave gradación de terrenos acolinados, sin llegar a existir resaltes ni relieves completamente planos. Pero tanto como el substrato físico, la presencia constante de los cultivos, con predominio del olivar y los cereales, define un paisaje resultado de la transformación humana. Las numerosas construcciones dispersas refuerzan esta imagen de paisaje muy humanizado.

Ningún espacio dentro del término municipal conserva un carácter exclusivamente natural, únicamente algunos enclaves con condiciones particulares, como el caso del Complejo Serrano "El Pinalejo" mantienen su imagen menos alterada.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 25/584

1.4.1 Unidades Paisajísticas

Entendemos como unidades paisajísticas, aquellas zonas del territorio que contienen elementos visuales homogéneos tanto físicos como humanos y por tanto fácilmente diferenciables en el entorno. En el ámbito territorial de El Saucejo se pueden distinguir:

Área Cultivada Central

Viene a corresponderse, aproximadamente, a la plataforma de arenas y areniscas central en la que se asientan los tres núcleos urbanos, con predominio de cultivos leñosos.

Presenta un relieve ondulado sin grandes perspectivas, salvo las que introduce la aureola de resaltes que la delimita en todas las direcciones y que destaca sobre el conjunto.

Fisionómicamente es un espacio muy poco diversificado, con la presencia casi continua del olivar. Las únicas alteraciones son introducidas por la actividad humana, en este sentido, resalta especialmente la negativa imagen de las construcciones (naves ganaderas diseminadas por el territorio, depósito de aguas, etc.), presentes en todo el área, aunque más numerosas en las proximidades a los núcleos de El Saucejo y Navarredonda.

Cultivos de Olivar y Cereal al Norte y Este del Término

Corresponde a los suelos de origen terciario ubicada al norte del municipio con presencia casi exclusiva de materiales margosos.

Configura el paisaje agrario más diversificado y representativo del municipio, con alternncia de pequeñas parcelas dedicadas al olivar y cultivos de secano con la presencia de las construcciones rurales tradicionales mejor conservadas (Cortijos).

Cultivos Herbáceos al Sur del Término

Se localizaría en el tercio sur del término municipal, con suelos de origen terciario margoso-arcillosos. Se formaliza como un área de relieve ondulado, grandes perspectivas paisajísticas algo monótonas por la presencia continuada de cultivos herbáceos.

Áreas de Pastizal y Matorral

Unidad discontinua presente en tres grandes áreas del término (N – SW – SE). Son áreas caracterizadas por la presencia de un substrato erosionable lo que induce a un modelado quebrado.

La falta de cobertura vegetal en la mayor parte de estos espacios conlleva una imagen de aridez, en contraposición con la imagen de espacio natural cultivado predominante en todo el territorio.

Núcleos Urbanos

Los tres núcleos urbanos (El Saucejo, Navarredonda y La Mezquitilla) localizados en el área cultivada central, se encuentran rodeados de una aureola de cumbres, dentro de una zona de calidad paisajística beneficiada por los elementos singulares que la bordean.

1.4.2 Enclaves Singulares de Relevancia en el Territorio

Entre los enclaves y elementos naturales del municipio se pueden destacar:

Aureola de Cumbres entorno al núcleo central

Está constituida por los resaltes de la plataforma central, con ligeras deformaciones en sus flancos sur y este, y por algunos cerros que la delimitan por el norte y este (Cerro de Pedro Benítez).

Adquiere un gran protagonismo paisajístico en el municipio, ya que es necesario traspasar estos resaltes al acceder al núcleo principal. Está formada pro resaltes de la plataforma central. En el caso de la Mezquitilla, situada en el sector occidental, configura uno de los mejores miradores de municipio.

Es un área afectada negativamente por la construcción de instalaciones ganaderas (naves) e infraestructuras (depósitos de aguas), produciendo impactos visuales permanentes al tratarse de zonas visibles desde todo el sector central y desde los accesos por carretera.

Imagen 1 / 05 – Paisaje alomado central con Cumbres Perimetrales (Cerro De Pedro Benítez)

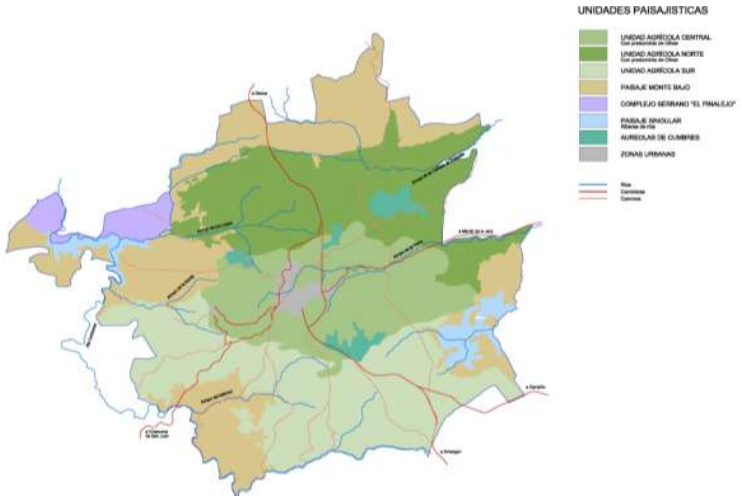


Encajamiento del Valle entre los ríos Corbones y el aroyo de Los Lobos y el arroyo Solana

Se trata de encajamientos de valles fluviales sobre materiales margosos del Triásico. Combina vegetación de ribera y relieve marcado, así como bosquetes de encinas en los alrededores de los Valles. En la zona de río Corbones cuentan además con edificaciones asociadas al río (molinos), lo cual enriquece el conjunto a pesar de la presencia de cultivos en todo el valle, que reduce algo la imagen natural del conjunto.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 26/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Esquema 1.L – Esquema de Cumbres



Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Página: 27/584

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	28/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO (II). EL MEDIO URBANO

2.1 Asentamientos de Población. Origen y Evolución Histórica de los núcleos urbanos del municipio

En la Memoria de Información del documento de las NNSS de 2000, se describe de forma muy completa el origen y evolución histórica de los núcleos urbanos existentes en el municipio de El Saucejo, hasta el final del siglo XX.

"El poblamiento actual del territorio de El Saucejo tiene sus orígenes en las repoblaciones que se produjeron durante los siglos XIII al XV, en los territorios recién conquistados por el Reino de Castilla. El Saucejo se integra en la "banda morisca", franja que desde Arcos hasta las ciudades del sur de Córdoba, por su carácter de frontera se mantuvo durante siglos en una situación de inestabilidad, que finalizo a fínales del siglo XV con la conquista de Granada. A partir de entonces se da en esta zona un proceso de atracción de población, espontaneo o bien fomentado por los reyes o los señores, del cual surgen numerosas poblaciones.

Según los datos de que se dispone, este es el origen de El Saucejo, que se denominó "Puebla del Saucejo" en sus primeros periodos de existencia. Desgraciadamente no se ha conservado la carta fundacional. Los primeros datos de que se dispone son los del "Diccionario Geográfico" de Tomas López redactado entre 1.685 y 1.690. en este libro , hecho a partir de cuestionarios remitidos a los párrocos de cada pueblo se describe a la Puebla del Saucejo como "...lugar que pertenece a la vicaría de la villa de Osuna, siendo dicho lugar propio del señorío del Excelentísimo Señor Duque de Osuna...", y sobre su origen dice que "...los primeros fundadores de este pueblo fueron algunas casas de campo o cortijos, hasta que fueron poblando, y se erigió esta iglesia parroquial por el Excelentísimo Señor Don Fray Pedro de Urbina, Arzobispo que fue de la ciudad de Sevilla, y puso la pila bautismal el día cinco de septiembre de mil seiscientos sesenta y un años...".

En cuanto a la población, el Diccionario de Tomas López cifra en 600 vecinos la de la Puebla del Saucejo, y da noticia de la existencia de tres aldeas anejas: Navarredonda, (con 60 vecinos), Mezquitilla, (con 22 vecinos), y Majadahonda, (con 11 vecinos). Estos habitantes son "hombres trabajadores en la agricultura", siendo los principales productos del lugar "la bellota para montanear cerdos, hacerse muchas carnes y de la mejor aprobación". También da cuenta de la existencia de la Iglesia parroquial de san Marcos, y delas ermitas de la Encarnación en Navarredonda, Purísima Concepción en Mezquitilla, y San Miguel en Majadahonda, todas ellas dependientes de la Colegiata de Osuna. También se menciona una fuente de agua salada al sur del pueblo, "...que antiguamente fue fábrica de sal como lo dicen aun todavía sus vecinos...", y de otra fuente en Mezquitilla, esta"...cubierta, y según antiguos dicen ser hechura de los moros...", y del conjunto de edificaciones de la Hacienda de San Pedro, descrita como"...una gran hacienda que fue de los jesuitas y que hoy la posee en propiedad un caballero de Osuna...con una gran casa y dentro de ella molino de aceite, con su capilla para decir misa...".

Así pues sabemos que a finales del siglo XVII, El Saucejo, era un lugar dependiente de la villa de Osuna, tanto en lo civil, (no tenía concejo propio y los regidores y justicias los nombraba el Duque de Osuna), como en lo religioso, con una población de trabajadores del campo, una economía basada en la dehesa y la ganadería, y un poblamiento distribuido en cuatro núcleos, si bien con diferencia El Saucejo era el más poblado, no solo con respecto a sus anejos de Navarredonda, Mezquitilla, y Majadahonda, sino con respecto a los demás de la sierra

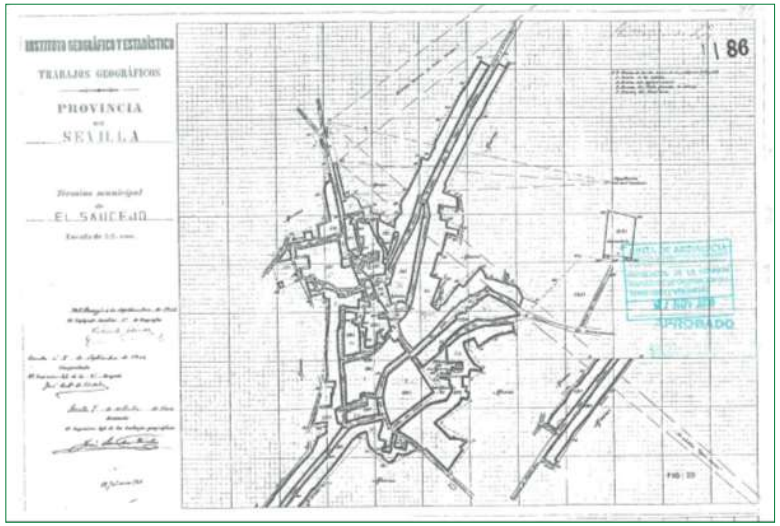
Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Observaciones
Página: Estado: Fecha y hora:
29/584 Firmado 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

sur dependientes de Osuna, (Villanueva de San Juan, Los Corrales, y Martin de la Jara). La causa por la que El Saucejo se destacó en el sistema de poblamiento de la sierra sur oriental, parece ser que es por ser el núcleo mejor comunicado con la villa ducal, y a través del cual se canalizaban las relaciones de toda la zona con dicha villa.

En cuanto a la estructura urbana, aunque no se dispone de cartografía anterior al siglo XX para comprobarlo, se puede suponer que el núcleo urbano de El Saucejo se originó alrededor de Iglesia y de la Plaza frente a ella, y se desarrolló a partir de este embrión a lo largo de los caminos que allí confluían, en especial la Cañada Real de Ronda, al ser la principal via, y posibilitar por el carácter público de sus márgenes, su ocupación por las viviendas de los sin tierra. Navarredonda por su situación y estructura urbana, parece tener su origen en un descansadero de ganado, y La Mezquitilla por su situación en la ladera en la que aflora el manantial citado por Tomas López.

Plano Histórico 01 – Núcleos de Población de El Saucejo y Navarredonda / Principios del Siglo XX

(Figura 20 - Memoria Información NNSS 2000)

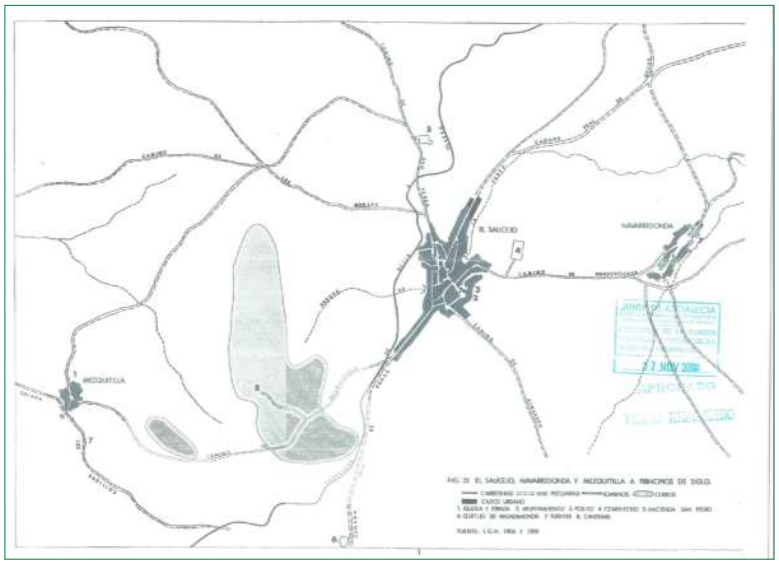


En la siguiente descripción del municipio que se dispone, la del "Diccionario Geográfico y Estadístico" de Pascual Madoz, redactado alrededor de 1.850, se ha producido un cambio sustancial, que es la constitución de El Saucejo como ayuntamiento independiente, al abolirse a principios del siglo XIX los señoríos jurisdiccionales. Al nuevo municipio se le describe como "situado en una cañada...,atravesado por el arroyo de La Parra que pasa por debajo de una bóveda hasta la salida de la población,...tiene 400 casas incluida la casa consistorial, cárcel, pósito,...una fuente de buena agua, escuela,...Iglesia Parroquial de San Marcos,...Comprende además de las aldeas de la Mezquitilla y Navarredonda, los cortijos denominados Majadahonda, San Pedro con su capilla del mismo nombre, Gordillo, Infante, Saucedilla, Alameda Alta y Baja, Govantes, Peña del Aguila, y el del Rio, con 14 mas pequeños, y además un escaso manantial llamado Fuente del Viejo..., Entre sus caminos que son de herradura y malos, son los más frecuentados el de Osuna, y el que conduce por Ronda al campo de Gibraltar, cuyo transito suele a veces interrumpirse por no haber un puente sobre el rio Corbones que es preciso atravesar...". Madoz cifra la población de El Saucejo en 603 vecinos y 2526 almas, y enumera como principales productos el trigo, bellota, cebada, legumbres, aceituna, algún vino y hortaliza, ganado sobre todo lanar y vacuno, y caza. También da cuenta de la existencia de dos fábricas de alfarería basta, tres molinos harineros, y dos de aceite.

En la segunda mitad del siglo pasado se produce un auge demográfico en toda la región, que en El Saucejo se refleja de manera clara en los censos, de manera que la población a principios del siglo XX se duplica con respecto a la censada por Madoz, (5.002 habitantes en el censo de 1900). De esta época se dispone de la primera representación cartográfica del núcleo de El Saucejo y de las aldeas de la Mezquitilla y Navarredonda, (Planos del Instituto Geográfico y Estadístico).

Plano Histórico 02 – Núcleos de Población / Principios del Siglo XX

(Figura 21 - Memoria Información NNSS 2000)



De estos planos se deduce que la villa de El Saucejo estaba formada por un núcleo central de forma más o menos circular, con el centro en la Plaza de la Iglesia, que comprendía la Plaza de la Constitución, y calles San Pedro, Almendro, Barranco, Moral ,Manuel de la Vega, Hospital, Alta, Albarrana, Rosario, Pozo, Ronda, Teba, Alberquilla, Doctor Alcalá, Horno y Calzada; y dos prolongaciones sobre la Cañada Real formando las calles Erillas y Majadahonda, de forma que el conjunto tenía una forma alargada en el sentido norte sur. Como edificios singulares, además de la Iglesia de san Marcos, estaban el Ayuntamiento, y ya fuera del casco pero cercanos, el cementerio y el conjunto de la Hacienda de San Pedro. Existían ya los dos pilares o dos fuentes actuales, y el Arroyo de la Parra pasaba abovedado por debajo del pueblo.

Navarredonda tenía una configuración urbana no muy distinta de la actual, con dos grandes espacios abiertos, (actual calle y plaza iglesia) alrededor de las que se desarrolló la aldea, seguramente a partir de un descansadero

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 30/584

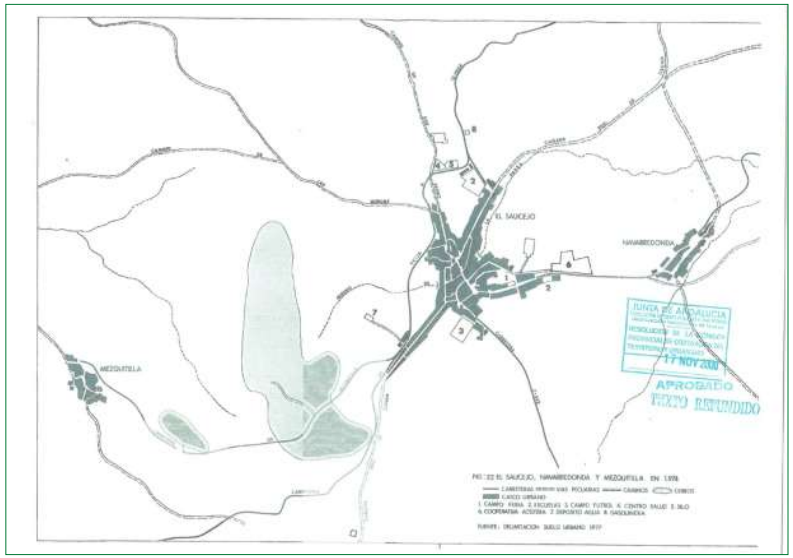
de la Cañada Real , atravesados por el camino a Los Corrales. En su trama destaca la Ermita y el conjunto fuente descansadero abrevadero de ganado.

En cuanto a la Mezquitilla, ya era una aldea de dimensiones similares a la actual, en una situación privilegiada frente a las Sierras de Algamitas y Pruna y comunicada con el Saucejo por un camino.

Caminos eran también la mayoría de vías de comunicación del municipio, (Cañadas Reales de Ronda y de Cañete, Vereda de los Almadenes, caminos a Mezquitilla, al Molino de las Monjas, de San Pedro, a Navarredonda y Los Corrales, y a Almargen), excepto la carretera de Ecija a Olvera que ya existía a principios de siglo y cuyo trazado rodeaba el casco urbano por el oeste sin entrar en el, con dos puntos de contacto en las calles Almendro y Majadahonda.

Plano Histórico 03 – Núcleos de Población / Mediados del Siglo XX

(Figura 22 - Memoria Información NNSS 2000)



Durante la primera mitad del siglo XX se sigue produciendo un incremento demográfico y manteniendo el modelo de poblamiento en un núcleo principal, dos aldeas y diversos caseríos y cortijos poblados. Así el censo de 1.950 año en el que el municipio alcanza su máximo demográfico (7.051 habitantes), el núcleo principal aparece con 5.341 habitantes, Navarredonda con 662, y Mezquitilla con 300; pero además existe un poblamiento diseminado importante (748 habitantes el 17% de la población total) en otros núcleos, (Algibón, Garzón, La Lebrona, Majadahonda, Las Monjas, Postero , y Saucedilla). No obstante en la segunda mitad del siglo XX, y dentro del fenómeno general de despoblamiento del campo andaluz, que golpeo especialmente en las comarcas serranas, se produce un doble fenómeno de perdida de efectivos demográficos, y a la vez de concentración en los núcleos principales y despoblamiento de los caseríos y cortijos aislados. Así en el censo de 1970 el municipio ha reducido su población al medio millar de habitantes y la población en diseminado se ha reducido a 250 habitantes, y en 1981, el total de población es de 3,819 habitantes, de los que 3.362 viven en el núcleo principal, 337 en Navarredonda, 254 en Mezquitilla, y ha desaparecido totalmente la población censada en caseríos diseminados.

Más o menos de esta época es la siguiente descripción cartográfica que poseemos del núcleo y las dos aldeas, a partir de la cartografía utilizada en la Delimitación del Suelo Urbano redactada en 1974. En ella el núcleo de El Saucejo no ha crecido mucho con respecto al casco existente a principios del siglo XX, (lo que indica que el incremento de población se produjo densificando este casco), si bien se han producido dos cambios cualitativamente importantes: el primero , la apertura de la calle Fray Antonio, en una operación de reforma interior, (hubo que derribar algunas casas colindantes con el Ayuntamiento), que además de mejorar la salida hacia Navarredonda, doto al pueblo de la primera calle con ancho adecuado a las exigencias del trafico rodado; alrededor de esta nueva calle y de su perpendicular Juan Carrasco, se organiza el primer ensanche del casco antiguo. La segunda operación importante fue la construcción del nuevo acceso norte desde la carretera de Osuna (Avda. de Osuna), vinculado a la implantación en el sector norte de una nueva escuela, de los silos del Servicio Nacional del Trigo, y del Ambulatorio Medico, equipamiento este muy importante, al ser de carácter comarcal y potenciar la centralidad de El Saucejo con respecto a los pueblos del entorno. Otros cambios producidos habían sido pequeños crecimientos producidos hacia la carretera, (Calles Almendro y Alta), la terminación de la calle Majadahonda hasta donde la conocemos hoy en dia, la construcción de las primeras instalaciones de la cooperativa aceitera, y la implantación de algunos equipamientos y servicios públicos, (campo de futbol, gasolinera, depósitos de agua).

En cuanto a Navarredonda y Mezquitilla, su casco urbano es similar al cartografiado a principios de siglo. En el conjunto del término el cambio más importante ha sido la implantación de la red provincial de carreteras, que convierte en carretera los caminos a Mezquitilla, a Algamitas, a Almargen y Campillos, y a Navarredonda y Los Corrales.

Plano Histórico 04 – Núcleos de Población / 1986

(Figura 23 - Memoria Información NNSS 2000)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

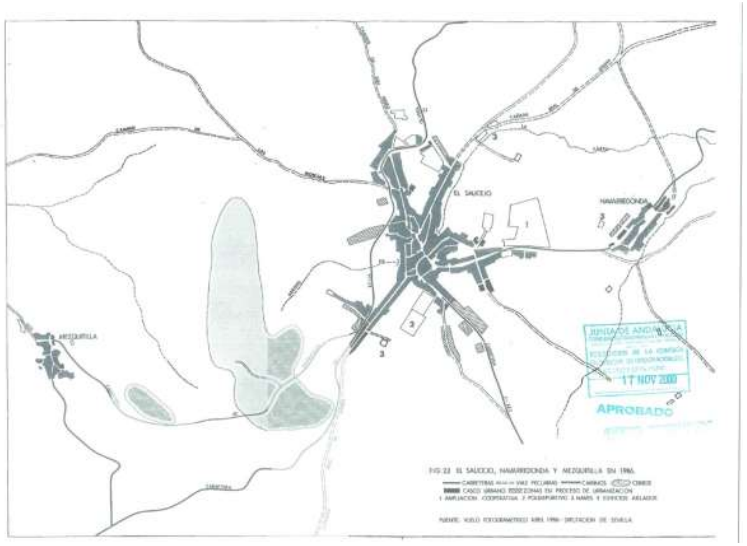
Página: 31/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



En los años siguientes prosigue el declive demográfico, pero no asi la actividad constructiva, tal y como demuestran los censos de viviendas (de 1.156 censadas en 1981 se pasa a 1.489 en el último censo de 1991). Estos incrementos en el número de viviendas ya se reflejan en una ampliación sustancial del casco antiguo, que debido a la ausencia de un planeamiento urbanístico adecuado se hace de manera desordenada a partir de carreteras y caminos.

Así en la imagen del núcleo en 1986, (vuelo fotogramétrico de la Diputación Provincial), ha adquirido ya su actual forma de "estrella" con un núcleo central y cinco prolongaciones, (calle San Pedro, calle Erillas, calle Fray Antonio, calle Alberquilla surgida sobre la carretera de Almargen, y calle Majadahonda). A parte de este modelo radia, solo se observa la continuación del enanche este a lo largo de la calle Juan Carrasco, la edificación de la Avda. de Osuna, y la a parición de barriadas al otro lado de la carretera Ecija-Olvera, (alrededores del Centro de Salud y calle Pilar Nuevo, Luz, y Agua), de carácter marginal y poco integradas en la trama urbana. Como nuevos usos singulares, se observa la implantación del polideportivo municipal y la ampliación de la cooperativa aceitera, cuyas instalaciones pasan a ocupar la mayor parte del cerro donde se asienta el Cementerio.

En Navarredonda se ha producido la colmatación de la fachada norte de la carretera, y se inicia la urbanización de la calle Antonio Gracia, trama urbana de nueva creación. En cuanto a Mezquitilla, se han hecho algunas nuevas edificaciones en la entrada desde la carretera.

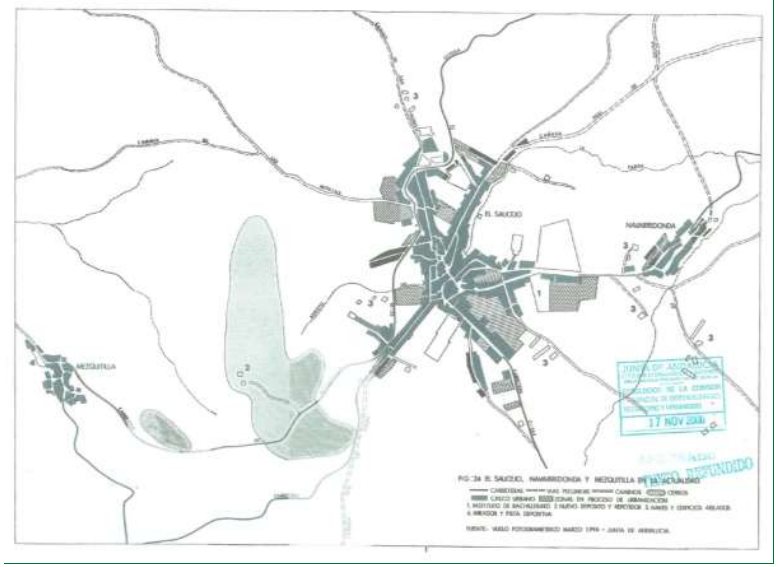
Desde 1.986 hasta la fecha de redacción de las NNSS de 2000, (fotoplano y cartografía de 1.994 de la Junta de Andalucía), ha continuado el proceso de crecimiento radial , (extensiones en la calle Erillas, calle Alberquilla, calle Cañuelo, y carretera a Navarredonda), y se ha iniciado la extensión de la mancha urbana de relleno de los espacios que quedan entre los brazos de la "estrella", (ensanche entre calle Juan Carrasco y calle Alberquillas, urbanización Pozo Montero, calle Chorrillo, y zona detrás de la escuela, calle prolongación Erillas), y de relleno de huecos interiores del casco urbano, (solar entre casta municipal y calle Calzada). A diferencia de la década anterior, algunos de estos ensanches han obedecido a iniciativas de urbanización mínimamente planificadas y en las que la urbanización de las calles precede a las edificaciones. Otras nuevas zonas han sido las surgidas entre la Hacienda San Pedro y el Centro de Salud, alrededor de la calle Pilar Nuevo, y en las traseras de la calle Majadahonda. En cuanto a usos singulares, destaca la nueva Casa de la Cultura, el Instituto de Bachillerato, (que de nuevo impulsará la centralidad comarcal del municipio), y la implantación del Depósito de Agua comarcal. La construcción de la nueva carretera Osuna- El Saucejo, será otro elemento decisivo en la transformación socioeconómica y urbana del núcleo.

En Navarredonda se ha consolidado la pequeña trama urbana de la Calle Antonio Gracia, y Mezquitilla ha visto mejorado su equipamiento y su estética con la implantación de una pista deportiva y una plaza-mirador.

También hay que resaltar la creciente proliferación de naves y edificaciones agrarias o agroindustriales en los alrededores de los tres núcleos de población, en lo que viene a ser un resurgir de la edificación aislada, ahora ya no vinculada a la habitación humana sino a las actividades productivas"

Plano Histórico 04 – Núcleos de Población / 1995

(Figura 24 - Memoria Información NNSS 2000)



A partir del año 2000 en que entran en vigor las NNSS se completa el proceso de crecimiento y desarrollo urbano hasta la actualidad.

Como elemento mas significativo hay que destacar la construcción del nuevo trazado de la carretera de Osuna A-451, y su variante que rodea el núcleo principal por el sureste hasta el enlace con la carretera de Almargen , para dar

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 32/584

continuidad a este eje viario norte sur . No se ha completado el resto de la variante proyectada que debería completar el trazado hasta el enlace con la carretera de Villanueva de San Juan. La nueva variante se cruza con la carretera de Los Corrales , mediante una rotonda urbana, que permite mantener la conexión urbana de El Saucejo con Navarredonda. La puesta en servicio de la variante permite descargar en gran medida el tráfico de paso a través del núcleo urbano principal, liberando para funciones más urbanas la antigua carretera Ecija-Olvera.

Con respecto a los nuevos desarrollos urbanos , previstos en las NNSS, se han completado urbanizado y edificado dos sectores nuevos; el Sector 4 de carácter residencial que completa el ensanche del sector urbano ubicado entre las Calles Alberquilla, y Fray Antonio , en el entorno del Instituto,; y el Sector 6 de carácter industrial , ubicado en continuidad con la gran parcela de la Cooperativa y que completa el desarrollo urbano hasta el límite de la nueva variante, y el acceso principal al núcleo urbano. El resto de sectores de extensión previstos han sido solo parcialmente desarrollados en su ordenación o gestión de suelo, pero no se han edificado.

Con respecto a otras actuaciones de menor escala , planteadas por las NNSS en suelo urbano no consolidado , para completar vacíos urbanos o terminar bordes urbanos, se han desarrollado solo parte de las actuaciones previstas, a pesar de que muchas de las cuales se planteaban en las NNSS para canalizar a través del planeamiento actuaciones de parcelación y edificación ya iniciadas en esa fecha. Se han desarrollado algunas actuaciones de relleno de vacíos urbanos, en las traseras de la calle Fray Antonio, (Calle Huerto), y de forma más confusa e incompleta se ha seguido colmatando de forma poco controlada el vacío de la Era Mora, (urbanización San Marcos). En los bordes urbanos de la antigua carretera Ecija-Olvera, es donde se han producido más actuaciones pequeñas de consolidación urbana, completando procesos de urbanización y edificación, (Urbanización Pozo Montero, Calle Córdoba, Calle Pilar Nuevo), y se ha desarrollado la actuación de vivienda social municipal UE-9. También en esta zona se han completado frentes urbanos a esta vía, entre las calles Pilar Nuevo y La Luz.

En la zona de ensanche de la prolongación de la calle Fray Antonio próxima al cruce de Navarredonda, sobre la que las NNSS, planteaban una serie de Unidades de Ejecución, para controlar y desarrollar varias actuaciones de parcelación y urbanización ya iniciadas, sin embargo se ha producido muy escaso o nulo desarrollo edificatorio en estos últimos años.

Sin duda la crisis económica e inmobiliaria ha ralentizado los procesos de desarrollo residencial que en la época de redacción de las NNSS hasta el año 2007, parecían que tendrían unas mayores expectativas de desarrollo.

Por último destacar que no se han urbanizado ni ejecutado los sistemas generales de espacios libres o dotaciones nuevos previstos en las NNSS. Por diversos motivos de dificultad en su gestión, y de falta de financiación prevista en el propio planeamiento, que ha generado la dificultad de financiación directa municipal.

En Navarredonda, no se han producido cambio señalables respecto a la imagen fija de la época de las NNSS, (tan solo se ha urbanizado una pequeña actuación residencial en su extremo oeste UE-16). En la Mezquitilla no se ha producido ningún cambio reseñable.

2.2 Estructura Urbana. Los tres Núcleos Urbanos del municipio

2.2.1 El Saucejo

El lugar donde se ubica el núcleo urbano de El Saucejo, está fuertemente condicionado por su topografía natural. Se sitúa aproximadamente en la divisoria de las cuencas de los arroyos que alimentan el rio Corbones hacia el oeste, y el rio Blanco hacia el este. Esta zona central del termino se conforma con una topografía accidentada, que combina una serie de cerros o lomas más elevadas en el paisaje, con las depresiones más bajas que forman los valles de los distintos arroyos, que vierten en las dos directrices este y oeste.

El núcleo originario de El Saucejo , en torno a la Iglesia, se ubica en la parte baja del valle (530), en la cabecera del Arroyo de la Parra, y se desarrolla sobre la traza de distintos caminos y vías pecuarias, que van subiendo con forma de estrella a partir de ese punto central , hacia zonas más altas delas laderas de los cerros o de las mesetas que lo rodean.

Hacia el norte, el valle del Arroyo de la Parra se cierra con la ladera de pendiente suave del cerro de los Pinos (550), donde se sitúa el límite del crecimiento urbano. Estas elevaciones forman la divisoria al norte con el valle del Arroyo Los Lobos. Hacia el oeste el conjunto urbano se desarrolla parcialmente sobre la ladera de los cerros que lo separan de la Mezquitilla, (Via Perdida 580 y las Canteras 610) con ensanches fraccionados enlazados al eje de la antigua carretera de Osuna. En la zona central y hacia el este, el cerro del cementerio,(558), presenta una ladera de fuerte pendiente hacia el valle del Arroyo de la Parra ,oeste y norte, y unas pendientes más suaves hacia el sur, donde se desarrolla el ensanche urbano de la Calle Fray Antonio y la Cooperativa. Hacia el sur la topografía es menos accidentada y desde el centro del pueblo va subiendo hasta una serie de lomas de pendientes más suaves, (loma Alberquillas580, y loma La Lastra 586), que ocupan el espacio periférico, o los sectores entre los ejes viarios radiales que canalizan el crecimiento urbano hacia el sur y sureste: carretera a Algamitas, carretera a Almargen, y carretera a Martin de la Jara (Navarredonda). Más alejados hacia el sur y sureste se localizan otros cerros de mayor cota topográfica, (Cerro Gordo 640).

En resumen el solar del núcleo urbano principal se caracteriza desde el punto de vista geomorfológico, por la topografía irregular, y las limitaciones de urbanización en las zonas de mayor pendiente, con calles en algunos casos de pendientes excesivas, y desaconsejables para la urbanización; y desde el punto de vista hidrológico, por la presencia de problemas de drenaje e inundabilidad en épocas de lluvias intensas, en las zonas próximas a los arroyos de la Parra y de Navarredonda, (desde el siglo XIX el Arroyo de la Parra ha tenido que ser canalizado por debajo del caserío del centro), y con ello condicionantes al crecimiento urbano de la población. Esta circunstancia se manifiesta fundamentalmente en el núcleo de El Saucejo, pero también se producen condicionantes de topografía o hidrológicos en los otros dos núcleos periféricos.

Como consecuencia de estos condicionantes topográficos, y del origen histórico del núcleo desarrollado a partir del cruce de la red de vías pecuarias y caminos existentes, la estructura urbana actual del núcleo de El Saucejo , se caracteriza por su desarrollo radial, dejando huecos o áreas menos densificadas en los sectores interiores de los ejes urbanos, mas densificados. La consecuencia de esta estructura en "estrella", es la gran extensión de terreno afectada por la mancha urbana, más o menos un circulo de 700 metros de radio a partir del Ayuntamiento, pero que solo está consolidado por la edificación en un 50%.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 33/584

Los elementos estructurantes del desarrollo urbano han sido tradicionalmente las vías pecuarias y los caminos que convergen en el centro, que posteriormente se han convertido en carreteras y posteriormente en calles, y que son el soporte o esqueleto de la "estrella": La Cañada Real de Osuna, actualmente calles Manuel de la Vega y Erillas hacia el norte; el Camino de San Pedro hacia el noroeste, hoy calle San Pedro; la calle Horno, y su prolongación por la carretera a Los Corrales hacia el este, posteriormente desarrollado con la apertura de la calle Fray Antonio,(operación de apertura de viario y mejora de la traza viaria histórica); la carretera a Almargen, hoy Calle Alberquilla hacia el sureste; y la Cañada Real a Osuna en su tramo sur , hoy calles Ronda y Majadahonda.

Esta estructura radial se completa por el oeste, con el trazado tangencial de la antigua carretera Ecija Olvera, que si bien ha servido para articular el sector norte y oeste del núcleo , ha generado también la aparición de zonas urbanas disgregadas y marginales por su margen oeste, apoyadas de forma discontinua exclusivamente en ese viario, sin conexiones transversales con el resto del núcleo, y con limitaciones al crecimiento por las pendientes del cerro hacia el oeste.

Apoyados en esta estructura viaria se ha desarrollado el núcleo urbano histórico y sus prolongaciones radiales, y los posteriores ensanches, dejando como se ha comentado grandes áreas vacías o parcialmente colmatadas en sus sectores intermedios.

El sector urbano situado entre la carretera Ecija Olvera, y el borde oeste del casco antiguo (traseras calle Rosario), se encuentra sin conformar, con grandes vacíos, no urbanos, mezclados con ocupaciones parciales de parcelaciones o de edificaciones aisladas. Este sector se ve afectado y condicionado en su futuro desarrollo urbano, por la canalización de la cabecera del Arroyo de la Parra, que pasa a ser canalizado bajo la población en la zona trasera de la calle Rosario.

El espacio urbano delimitado por la Calle San Pedro, la Calle Erillas y la Avda. de Osuna (operación de apertura de viario nuevo), se conforma como una supermanzana, colmatada totalmente en su perímetro, pero que presenta grandes espacios internos vacíos, sin ordenar, con alguna ocupación edificatoria dispersa, (Era Mora).

El sector urbano delimitado entre la calle Erillas, y la Calle Fray Antonio, está vacío , (excepción del cementerio), por estar fuertemente condicionado en su extensión urbana, por las limitaciones físicas del Arroyo de la Parra, y la topografía accidentada del cerro del Cementerio, habiéndose desarrollado solo su frente de fachada directo a estas calles, y conformándose estos bordes urbanos como traseras. En la zona más externa la parcela de la Cooperativa y el nuevo sector industrial S-6, han producido una ocupación más profunda hacia el cerro, pero también sin continuidad transversal ni cierre o formalización de la forma urbana.

El sector urbano delimitado por la antigua carretera de Los Corrales hacia Navarredonda, (actual calle Fray Antonio), y la carretera de Almargen, (actual calle Alberquilla) , es el que ha tenido un mayor proceso de colmatación mediante ensanches tradicionales de trazados ortogonales, y otros mas modernos,(sector S.4), en desarrollo de las NNSS, siendo el más consolidado por la edificación , y quedando definidos mejor sus límites con las propuestas de ordenación viaria y de actuaciones urbanas, previstos en las NNSS, algunas de las cuales deben completarse en su borde externo.

Por último el sector urbano delimitado por la calle Alberquilla, y la calle Majadahonda, se encuentra en gran medida vacío y sin consolidar, con la excepción de sus bordes a estas calles, salvo por la presencia importante del polideportivo municipal, y de algunas parcelaciones y edificaciones dispersas sobre el eje de la denominada Vereda Cañuelo. Este sector se ve afectado y condicionado en su futuro desarrollo urbano, por uno de los ramales de la cuenca de cabecera del Arroyo de la Parra, que pasa a ser canalizado bajo la población en la zona trasera de la calle Alberquilla.

Los espacios urbanos más significativos, además de las calles principales expuestas, lo constituyen las dos plazas centrales donde se ubican el Ayuntamiento y la Iglesia de San Marcos, que también son dos de las edificaciones singulares del pueblo.

2.2.2 Navarredonda

Navarredonda se ubica a un kilómetro del centro de El Saucejo, en la ladera sur de otro cerro situado al este del cerro del cementerio, el Cerro de Motilla (548), en una zona de pendiente suave hacia el sureste, y está delimitado por el sur por el trazado del Arroyo de Navarredonda , afluente de del Arroyo de la Parra.

El origen de la implantación de la aldea, puede ser la existencia de aguas subterráneas de fácil acceso o escasa profundidad, que han permitido la apertura de pozos y la existencia de huertas de regadío, y también la posible existencia de un descansadero vinculado a una fuente y abrevadero, en el trazado de la via pecuaria Cordel de El Saucejo a los Corrales, actual carretera a los Corrales , que atraviesa la aldea , situada entre las dos cañadas principales , Cañada de Ronda y Cañada de Osuna a Cañete.

El desarrollo urbano de la aldea se ve condicionado por el desarrollo longitudinal este-oeste de la carretera y por las limitaciones físicas al sur por el arroyo y las zonas de huerta, y al norte por el cerro. La aldea se ha desarrollado principalmente en la dirección este-oeste, buscando progresivamente la aproximación hacia el núcleo principal de El Saucejo.

En la estructura urbana se puede distinguir la parte más antigua, desarrollada como un recinto alrededor de las zonas arboladas interiores en el frente de la Iglesia, conformando un espacio urbano bastante singular, mezcla de calle y espacio libre; de las partes más modernas , desarrolladas como pequeño ensanche tradicional hacia el norte al otro lado de la carretera de los Corrales. Como elementos singulares en la estructura hay que señalar, la iglesia, los espacios libres centrales, y el trazado de la carretera a Los Corrales, que conforma travesía urbana, con demasiada proximidad del caserío a la calzada en algún tramo, aunque no tiene un tráfico excesivo.

En el borde sur, el arroyo y la fuente definen los límites urbanos, y la transición a la zona de huertas próxima, a la que se abren distintos caminos agrícolas. Hacia el oeste buscando la proximidad al cruce de la carretera de Osuna y el núcleo principal, se desarrollan las tensiones de crecimiento actuales, canalizadas en algunas actuaciones urbanísticas previstas en las NNSS, actualmente en curso de transformación.

En resumen Navarredonda es un pequeño núcleo de carácter rural y con una configuración espacial singular, actualmente muy dependiente funcionalmente por su proximidad, del núcleo principal de El Saucejo.

2.2.3 La Mezquitilla

La Mezquitilla se localiza a dos kilómetros del centro de El Saucejo, en la ladera oeste del Cerro de Las Canteras (610), en una zona con fuertes pendientes, y con vistas hacia el valle del Rio Corbones y el pueblo de Villanueva de San Juan, en una parte más llana o de menor pendiente dentro de dicha ladera. Su situación topográfica le confieren una magnifica implantación sobre el paisaje de las sierras del Tablón y de Algamitas y sobre el valle del Corbones.

Los factores determinantes de su formación pueden ser el paso del Cordel de los Vadillos, que desde El Saucejo se dirigía a loa abrevaderos del Rio Corbones, la existencia de la Fuente de La Mezquitilla, (según parece de origen árabe), y la existencia de la Ermita de San Miguel , hoy Iglesia, en torno a la cual se forma inicialmente la aldea.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 34/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

La evolución del crecimiento tiene tres etapas con desarrollo edificatorio diferenciado en su tipología. La primera en un perímetro alrededor de la iglesia, con parcelas pequeñas de uso residencial y agrícola, y edificaciones agrupadas entre medianeras, que dejan huecos a los trazados de caminos y la vía pecuaria. Una segunda etapa de ensanche con tipologías similares de viviendas agrupadas entre medianeras, pero con parcelas de mayores dimensiones, situado hacia el norte, en continuidad con el núcleo originario. Y una tercera etapa más reciente, vinculada a la singularidad de las vistas del solar, que se desarrolla de forma más disgregada en los bordes, con tipologías de vivienda aislada sobre parcelas rusticas limítrofes. Este modelo de desarrollo ocupa actualmente una gran parte del suelo edificado.

Como elementos espaciales singulares, hay que destacar el espacio de la antigua fuente, en una concavidad de la ladera, y más reciente el espacio libre mirador y la pista deportiva, abiertas al paisaje

En resumen La Mezquitilla es una aldea rural, caracterizada por su situación paisajística con vistas privilegiadas, que pueden generar ciertas tensiones de desarrollo urbano por esta singularidad, que debe controlarse, para evitar la pérdida de su identidad rural original.

2.3 Trama Urbana: Zonas Homogéneas y Usos Globales

2.3.1 Zonas Homogéneas en el núcleo urbano de El Saucejo

En el núcleo principal de El Saucejo, se pueden analizar como Zonas Homogéneas, por su conformación y localización, básicamente los siete sectores urbanos analizados en el apartado anterior, definidos y delimitados por los grandes ejes viarios estructurantes.

- Zona Oeste Exterior a la antigua carretera Écija Osuna.
- Ensanche Oeste del Centro
- Ensanche Norte del Centro
- Zona Central: Tejidos Históricos
- Ensanche Este del Centro
- Ensanche Sur del Centro
- Áreas Industriales: Zona Norte de la carretera a Navarredonda.

Zona Oeste exterior a la antigua carretera Écija-Osuna

El sector desarrollado en la margen oeste de la antigua carretera Ecija-Olvera, se caracteriza por su desarrollo fraccionado con operaciones parciales e independientes de parcelación de fincas rusticas, apoyadas en ejes viarios perpendiculares que suben hacia las laderas de los cerros, bien formados por antiguos caminos o bien por el trazado de nuevas calles que posibilitan estos desarrollos. No existe transversalidad entre estos tramas autónomas, y existen bastantes disfunciones de continuidad de calles locales, que se acaban bruscamente cuando se acaba la finca rustica. Existen bastantes huecos de suelo rural entre estas piezas, que pueden generar nuevas tensiones de parcelación incontrolada, (en la prolongación de la calle de la Luz ya se ha producido parcelación irregular). La dependencia en cuanto a accesibilidad y funcionalidad es por tanto total respecto de la antigua carretera. Las NNSS plantean algunas operaciones de nuevo desarrollo sobre algunos de estos vacíos, algunas parcialmente urbanizadas.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 35/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Imagen 2 / 01 – Margen oeste de la travesía Écija-Osuna (zona del arroyo)



Imagen 2 / 02 – Calle Alcalagua / Ensanche sobre la calle de acceso al depósito



El uso global es el residencial, aunque existen como en toda la población parcelas destinadas a usos complementarios (naves y almacenes), y muy escasa presencia de comercio. El tamaño de la parcelación resultante es bastante variado, aunque generalmente regular, siendo la tipología básica la de vivienda unifamiliar entre medianeras, característica de las zonas de Ensanche. Los elementos singulares en este sector urbano son los edificios dotacionales del Silo, el centro de Salud, y el polideportivo cubierto, en el entorno mal resuelto de la Hacienda san Pedro.

Zona Oeste de Ensanche del Centro

El sector delimitado entre la carretera Ecija Olvera y las traseras del Casco Antiguo, (calles Majadahonda, Rosario, y San Pedro), presenta características similares al anterior, en cuanto a la existencia de grandes vacíos semiurbanos, entrelazados con parcelaciones autónomas, con parcelaciones y tipologías características de Ensanche, apoyadas en viarios perpendiculares a la carretera, pero sin articulación con los tejidos preexistentes del Casco Antiguo, que están ya conformados como una barrera continua de traseras y medianeras, con escasísimos puntos de penetración viaria hacia el Centro. También coexisten parcelas individuales de medianas dimensiones con tipologías de viviendas aisladas o parcialmente apoyadas en las medianeras. En este sector se han conformado distintos callejones de mínimas dimensiones y gran longitud, que discurren en paralelo a las traseras de las parcelas del Casco Antiguo, con objeto de dar acceso a nuevas parcelaciones irregulares de los vacíos semiurbanos existentes.

Las NNSS 2000 plantean varias actuaciones de consolidación de estos espacios intersticiales, pero tienen la dificultad para su desarrollo de la gran confusión parcelaria preexistente, y de la dificultad de resolver la articulación mediante nuevos viales aceptables para su función urbana en las traseras del tejido del Casco Antiguo. Además para su funcionalidad urbana será necesario plantearse ciertas operaciones de mejora en la articulación viaria con el Centro.

Imagen 2 / 03 - Callejones peatonales traseras de c/Majadahonda y límite Unidad de Ejecución Ue-8



El uso global es el residencial, aunque existen como en toda la población parcelas destinadas a usos complementarios. El tamaño y forma de la parcelación resultante es muy dispar como se ha explicado, siendo la tipología básica la de vivienda unifamiliar entre medianeras, característica de las zonas de Ensanche, pero con bastantes actuaciones individualizadas de vivienda aislada en parcelas medianas. Lo que caracteriza a este sector es su situación de vacío urbano, condicionado por el frente cerrado de las medianeras traseras del Centro.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 36/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Imagen 2 / 04 - Área en Transformación en Urbanización Pozo Montero



Zona Norte de Ensanche del Centro

El sector delimitado entre los ejes históricos de la calle San Pedro y la calle Erillas y la avenida de Osuna , se caracteriza por la formalización con tipologías y parcelaciones tradicionales del Casco Antiguo, de los frentes edificados de los dos ejes históricos, y de la progresiva dispersión y falta de conformación de los tejidos en el interior de la manzana conformada por las tres calles citadas, que se desarrolla con parcelaciones y tipologías más modernas características del Ensanche. En todos los casos la tipología suele ser la tradicional de viviendas entre medianeras. Este sector tiene sus límites por el norte en la calle Prolongación de las Erillas, y en el cauce del Arroyo dela Parra en las traseras de las parcelas de la calle Las Erillas, y como se ha explicado anteriormente presenta importantes vacíos urbanos no consolidados en su interior (Era Mora). Las NNSS plantean operaciones de consolidación y desarrollo de estos vacíos interiores, procurando algunas aperturas de viario al exterior y la formación de algún espacio libre que esponje y jerarquice el interior, y también proponen un sector de nuevo desarrollo como extensión de esta área hacia el norte, entre la cañada Real y la antigua carretera de Osuna. El Arroyo de la Parra, delimita el límite físico de este área, hacia el este, y la parcelación y edificación presenta un frente continuo de traseras y medianeras, con una imagen urbana parcialmente degradada hacia el Cerro del Cementerio.

Imagen 2 / 05 - Área Extensión Norte – Vacío de La Era Mora (vista desde el cerro del Cementerio)



El uso global es el residencial, aunque existen también algunas parcelas destinadas a usos complementarios. El tamaño y forma de la parcelación resultante está claramente diferenciado entre las parcelaciones antiguas con parcelación correspondiente a la Zona de Casco Antiguo, y la más moderna característica del Ensanche, siendo la tipología básica la de vivienda unifamiliar entre medianeras, en ambos casos. Los elementos singulares en este sector urbano son los edificios dotacionales del Centro de Primaria Los sauces, y el polideportivo cubierto.

Zona Central – Tejidos Históricos

El sector central de la población lo constituyen los tejidos históricos formados hasta la primera mitad del siglo XX, conformados por las calles que rodean las dos plazas del centro en el entorno de la Iglesia y el Ayuntamiento: calles Calzada y Horno, Calle Teba, calle Ronda, calle Rosario Calle Alta, calle Manuel de la Vega, e inicio de la calle san Pedro, y también por su configuración vinculación histórica el ensanche lineal del Centro Histórico sobre la calle Majadahonda.

En toda esta área el tejido urbano está conformado con las parcelaciones y tipologías tradicionales del Casco antiguo, con viviendas unifamiliares entre medianeras, y mucha menor presencia de tipologías complementarias (naves o almacenes). En algunos casos la trama urbana y el espacio viario son confusos o excesivamente estrecho, (calle rosario, calle alta, calle almendro), pero en general la trama urbana está totalmente formada y consolidada. Las NNSS 2000 definen dos tipos de ordenanza: Centro y Casco Antiguo, diferenciando más que la tipología o la parcelación que es muy similar, su antigüedad y sobre todo la posibilidad diferenciada de desarrollar 3 plantas en la Zona Centro, por la presencia frecuente de locales comerciales en las plantas bajas de los edificios, al ser la zona central de la población, y la que mayor concentración comercial genera.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 37/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Imagen 2 / 06 - Plaza de La Constitución y Ayuntamiento (espacio central del núcleo urbano de El Saucejo).



El uso global es el residencial, aunque con la singularidad de una mayor presencia de comercio, como uso complementario en planta baja. El tamaño de la parcelación resultante es bastante uniforme con parcelas mas estrechas y profundas que en las zonas de Ensanche, siendo la tipología básica la de vivienda unifamiliar entre medianeras. Los elementos singulares en este sector urbano son los edificios representativos de la Iglesia de San Marcos y el Ayuntamiento, y las dos plazas que presiden, que conforman dos de los espacios libres destacables en la población, no por su tamaño, sino por su centralidad y carácter representativo.

Imagen 2 / 07 –c/Doctor Alcalá - Concentración locales comerciales en planta baja (vista desde Plaza de lalglesia)



Zona Este de Ensanche del Centro

El sector oriental del núcleo de El Saucejo lo constituye el Área de Ensanches desarrollados entre los ejes de las calles Fray Antonio y Alberquilla. Este sector se ha ido consolidando con sucesivos ensanches apoyando su viario interior en los dos ejes principales, y generando un tejido urbano , bastante continuo y enlazado entre si, conformando manzanas y parcelaciones regulares de distintas superficies y profundidades, y tipologías características de la Zona de Ensanche, con convivencia de usos de vivienda unifamiliar, con algunos casos de vivienda aislada, y también de edificaciones complementarias de naves y almacenes. Aunque la mayor parte se encuentra urbanizado, existen muchos solares vacantes. También existen actuaciones de parcelación, a mitad de su desarrollo y urbanización, (sobre todo en el eje de la carretera de Navarredonda), y hay que destacar también el desarrollo más reciente de la gran parcela del Instituto, y del vecino sector S-4, que aunque tiene partes pendientes de completar ha terminado de rellenar y completar el sector. Quedaría pendiente de completar la finalización de la ronda viaria externa propuesta por las NNSS, que cose por el exterior las distintas actuaciones de desarrollo y define un límite claro del conjunto.

También se debe considerar dentro de este sector por su conformación y morfología similar, y diferenciada del Centro Histórico, la zona de ensanche situado en la margen norte de la calle fray Antonio, hasta el cerro del cementerio y calle Horno, desarrollada también en sucesivos ensanches el ultimo reciente en torno a un espacio libre rodeado por la calle Huerto, en este caso con tipologías diferentes de vivienda unifamiliar en hilera de promoción conjunta. Tipología novedosa que también en algún caso se produce de forma aislada en otros sectores urbanos.

El uso global es el residencial, aunque con relativa presencia de otros usos complementarios (naves y almacenes). La parcelación resultante es bastante regular aunque variada en dimensiones, característica de las zonas de Ensanche, siendo la tipología básica la de vivienda unifamiliar entre medianeras. Los elementos singulares en este sector urbano son el Instituto y los espacios libres que lo rodean. También se conforma un eje urbano singularizado en la calle Fray Antonio,con la presencia de la Caseta Municipal, y la Guardería.

Imagen 2 / 08 –Plaza de nueva formación en calle Huerto

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 38/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35



Zona Sur de Ensanche del Centro

El último sector a analizar del núcleo de El Saucejo, es el sector ubicado entre los ejes de las calles Alberquilla y Majadahonda. Como ya se ha analizado anteriormente este es un sector fundamentalmente vacante, y pendiente de su futuro desarrollo urbanístico, como sector de suelo urbanizable S-3, definido en las NNSS. Se caracteriza por la presencia aislada del Polideportivo municipal, y por la existencia del cauce de uno de los arroyos de cabecera del arroyo de la Parra, que sin duda será un importante condicionante de su futuro desarrollo. También existe un grave condicionante, que es la nula capacidad de penetración y conexión del frente urbano ya consolidado de medianeras y traseras a lo largo de la calle Majadahonda, y la Casa de la Cultura, existiendo solo un punto de conexión en la calle que accede al Polideportivo.

En este sector también hay que valorar los tejidos de parcelaciones y edificaciones dispersas, formadas en la margen de la fachada de la calle Alberquilla, y de la calle Vereda de Cañuelo, con mezcla y superposición de parcelaciones, usos, y tipologías variadas, y que dejan grandes vacíos y medianeras sin resolver hacia sus traseras. En este ámbito también las NNSS proponen actuaciones de nuevo desarrollo y remate y unión de los tejidos dispersos, mediante una actuación en suelo urbano no consolidado, en una unidad de ejecución de grandes dimensiones, que habrá que desarrollar con más precisión en el nuevo PGOU.

El uso global es el residencial, aunque es difícil de definir, por lo escasamente desarrollado que esta el sector, y debido a la existencia de usos residenciales mezclados con otros usos industriales o de pequeños almacenes talleres o cocheras, aunque la mayoría de las edificaciones residenciales, suponen la asignación del uso global residencial.

Imagen 2 / 09 – Terrenos del Sector S-3 (entre Polideportivo Municipal y Vereda de Cañuelo)



Imagen 2 / 10 - Edificaciones sin urbanización de la calle Vereda de Cañuelo



Áreas Industriales - Zona Norte de la Carretera de Navarredonda

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Observaciones
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 39/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

En la margen norte de la carretera de Navarredonda, a partir del Cementerio y sobre el cerro del mismo nombre, se conforma un sector o Zona Homogénea diferenciada claramente por su uso industrial. Este sector se conforma por la implantación en una gran parcela de la Cooperativa Agrícola, y que se ha completado con otras parcelaciones industriales de menor tamaño en la fachada de la calle Hornos hasta el Cementerio, y con la consolidación de un nuevo polígono industrial de naves de pequeña y mediana superficie , por desarrollo del sector S-6 previsto en las NNSS, que completa la Zona hasta el límite de la nueva carretera de Osuna , y el cruce de Navarredonda.

El uso global es el industrial, siendo destacable su difícil articulación o terminación del borde norte con el suelo no urbanizable del resto del cerro del Cementerio no ocupado, y también la deficiente articulación o transición urbana con el espacio vacío que rodea el Cementerio y la entrada al Tanatorio por su borde oeste.

2.3.2 Las Aldeas de Navarredonda y La Mezquitilla

Navarredonda

La aldea de Navarredonda se configura como un sector urbano totalmente independiente del núcleo principal. Se puede distinguir la parte más antigua, desarrollada como un recinto alrededor de las zonas arboladas interiores en el frente de la Iglesia, conformando un espacio urbano bastante singular, mezcla de calle y espacio libre; de las partes más modernas , desarrolladas como pequeño ensanche tradicional hacia el norte al otro lado de la carretera de los Corrales, delimitado con bastante claridad en la línea trasera de estas parcelas hacia el Cerro próximo. Tiene su prolongación mas reciente hacia el Saucejo, con edificaciones más dispersas , donde. se desarrollan las tensiones de crecimiento actuales. En el borde sur, el arroyo define los límites urbanos, pero todo ese frente tiene carácter de trasera, muy mal configurada, con la prolongación de los corrales y edificaciones auxiliares de las parcelas que forman el frente de la Calle de la Iglesia, existiendo accesos traseros a estos corrales que casi configuran una calle en fondo de saco, sin urbanizar. La travesia de la Carretera de Los Corrales, también genera una singularidad, por la proximidad de las viviendas en algunos puntos a la carretera, generando riesgos de seguridad, y imposibilitando el diseño de este espacio con pleno carácter de calle urbana.

Imagen 2 / 11 – Espacio Libre Central de Navarredonda



En la parte más antigua el tejido urbano está conformado con las parcelaciones y tipologías tradicionales del Casco antiguo, con viviendas unifamiliares entre medianeras, y mucha menor presencia de tipologías complementarias (naves o almacenes). En muchos casos este tipo de edificaciones auxiliares se combinan en las traseras de las parcelas, que por su origen agrícola suelen tener grandes superficies, que antiguamente albergaban almacenes agrícolas y cuadras. La traza del viario urbano es muy irregular y quebrada, como consecuencia de su origen sobre trazados de caminos agrícolas, generando estrechamientos y ensanchamientos del espacio público , que dotan de interés espacial y singularidad este tejido, principalmente el conformado en el espacio de la Calle de la Iglesia, que además de viarios rodados y peatonales, integra espacios libres arbolados y áreas de estancia, y que constituye un espacio libre muy cualificado para la aldea, en su función dotacional, además de ser un espacio urbano interesante en su ambiente, que debería protegerse y conservarse.

Las NNSS 2000 definen dos tipos de ordenanza: Casco Antiguo, Y Ensanche diferenciando tanto la tipología y la parcelación, de las zonas más antiguas de las de ensanches de más reciente formación, más regulares en su trazado , y con parcelas más regulares de menor superficie y sobre todo profundidad, donde no se producen tantas edificaciones auxiliares en las traseras. La actividad comercial es muy escasa.

Las NNSS 2000 definen dos tipos de ordenanza: Casco Antiguo, Y Ensanche diferenciando tanto la tipología y la parcelación, de las zonas más antiguas de las de ensanches de más reciente formación, más regulares en su trazado , y con parcelas más regulares de menor superficie y sobre todo profundidad, donde no se producen tantas edificaciones auxiliares en las traseras. La actividad comercial es muy escasa.

Imagen 2 / 12 -Navarredonda – Travesía urbana de la Carretera a Los Corrales



Imagen 2 / 13 -Traseras de edificaciones de Navarredonda hacia el propio Arroyo Navarredonda

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 40/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



El uso global es el residencial, con presencia de usos complementarios de almacenes ,y garajes , como usos complementarios de la edificación principal residencial. También en el entorno inmediato aparecen algunas edificaciones singulares destinadas a usos industriales, talleres y algún caso de hostelería. El tamaño de la parcelación resultante es bastante dispar, con parcelas de grandes dimensiones en las zonas más antiguas, siendo la tipología básica la de vivienda unifamiliar entre medianeras de dos plantas. Los elementos singulares en este sector urbano son el espacio libre singular de la Calle de la Iglesia y la propia Ermita de San José.

La Mezquitilla

La aldea de La Mezquitilla también constituye un sector urbano totalmente independiente del núcleo principal. La trama urbana existente es el resultado de la topografía específica del lugar y de su proceso de crecimiento histórico. Una primera parte lo conforman las manzanas y parcelas de formas irregulares en el entorno más próximo a la Ermita, con frentes de fachada alineados hacia la calle principal, y fondos de parcela más irregulares hacia las distintas laderas, con edificaciones alineadas entre medianeras, que dejan huecos a los trazados de caminos y la vía pecuaria originaria, de uso básicamente residencial, pero con usos complementarios, originariamente agrícolas. Esta trama y tipología edificatoria y parcelaria se prolonga hacia el norte, prácticamente hasta el Mirador con tipologías similares de viviendas alineadas entre medianeras, pero con parcelas de mayores dimensiones.

A partir del núcleo central más antiguo, se produce un progresivo proceso de dispersión, tanto de la conformación parcelaria, de mayores dimensiones como de la implantación edificatoria, más dispersa y en muchos casos con tipología de edificaciones aisladas, sin ningún tipo de referencia a la conformación de la calle, que progresivamente se dispersa hasta confundirse con el entorno rural próximo, con tipologías de vivienda aislada o edificaciones tipo nave o taller sobre parcelas rusticas limítrofes.

Imagen 2 / 14 - Núcleo urbano desde la carretera (al fondo se aprecian las Sierras de la Rabitilla y el Tablón)



Las NNSS 2000 definen dos tipos de ordenanza: Casco Antiguo, Y Ensanche diferenciando tanto la tipología y la parcelación, de las zonas más antiguas, de las de ensanches de más reciente formación, más irregulares en su trazado, y con parcelas de mayor superficie, donde se produce la implantación de la tipología de edificación aislada e irregular en su posición en la parcela. La actividad comercial es muy escasa.

Imagen 2 / 15 - Espacio Libre (Plaza) en La Mezquitilla, abierto a la travesía urbana

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Página | 41/584
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35



El uso global es el residencial, con presencia de usos complementarios de almacenes ,y garajes , como usos complementarios de la edificación principal residencial.. El tamaño de la parcelación resultante es bastante dispar, con parcelas de menores dimensiones en las zonas más antiguas, siendo la tipología básica la de vivienda unifamiliar entre medianeras de dos plantas. Como elementos espaciales singulares, hay que destacar el espacio de la antigua fuente, en una concavidad de la ladera, y mas reciente el espacio libre Mirador, en implantación privilegiada abierta al paisaje

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 42/584

3 LA POBLACION. CONDICIONES SOCIALES Y ECONOMICAS

3.1 Características de la Población. Evolución Demográfica

El análisis demográfico permite conocer la evolución de la población de un lugar durante un período determinado; los parámetros valorados en este apartado resultan especialmente útiles a la hora de planificar políticas económicas y sociales que se dirijan hacia el desarrollo del municipio.

3.1.1 La Población en la subcomarca de la Sierra Sur Sevillana

El municipio de El Saucejo, al igual que los otros cuatro municipios de la comarca de la Sierra Sur (Algamitas, Los Corrales, Martin de la Jara y Villanueva de San Juan), presenta desde el punto de vista demográfico características similares.

Por un lado, estos municipios suelen ser poblaciones "pequeñas", oscilando entre 1.500 y 4.500 habitantes, y todas ellas tienen un carácter eminentemente rural. Por otro lado, su modelo territorial se basa en la concentración del hábitat en un único núcleo donde prácticamente vive la totalidad de la población, circunstancia en la que solo difiere El Saucejo.

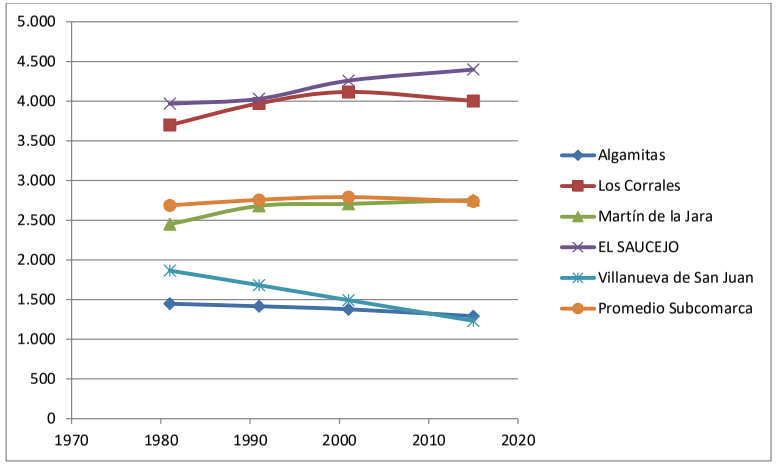
La dinámica evolutiva de la población de toda la subcomarca sevillana presenta oscilaciones considerables. En la primera mitad del siglo XX (1900-1950) se incrementó considerablemente el número de habitantes, aumentando en una tercera parte la población de cada municipio, fruto principalmente de la mejora generalizada en todos los países del entorno europeo en la calidad de vida y en las condiciones sanitarias. Posteriormente, y a consecuencia de los cambios estructurales en el medio rural, derivados de la mecanización de los procesos agrarios, en el siguiente tercio de siglo (1951-1980) se produce un descenso acusado de la población por emigración campo-ciudad. En los últimos cuarenta años (1981-2022) se ha producido un estancamiento del número de habitantes de todos los municipios, con equilibrio sostenido entre crecimiento vegetativo y migraciones.

Tabla 3 / 01 Variación de número de Habitantes en los municipios de la subcomarca de la Sierra Sur Sevillana

Término Municipal	1981	1991	2001	2015	2022
Algamitas	1.448	1.416	1.378	1.291	1.252
Los Corrales	3.700	3.972	4.115	4.003	3.984
Martín de la Jara	2.449	2.680	2.706	2.756	2.643
EL SAUCEJO	3.968	4.030	4.259	4.399	4.233
Villanueva de San Juan	1.866	1.682	1.493	1.232	1.037
Promedio Subcomarca	2.686	2.756	2.790	2.736	2.630

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 43/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Imagen 3 / 01 - Variación de número de Habitantes en los municipios de la subcomarca de la Sierra Sur Sevillana



En términos de densidad poblacional, y salvo el término de Villanueva de San Juan, los municipios de la subcomarca presentan valores similares en cuanto al promedio de ocupación del territorio. Con 52,30 habitantes por hectárea (último censo oficial de población de 01/01/2015), correspondiente a un entorno eminentemente rural, el parámetro de densidad de población queda bastante alejado de la media provincial de Sevilla de 138,19 hab/km^2 y de la media de la comunidad autónoma de 96,35 hab/km^2, prácticamente también coincidente con la media nacional de 91,92 hab/km^2.

Tabla 3 / 02 - Densidad Poblacional actual en los municipios de la subcomarca de la Sierra Sur Sevillana

Término Municipal	Superficie (Ha)	Densidad (Hab/Km^2)
Algamitas	2.042	63,22
Los Corrales	6.706	59,69
Martín de la Jara	4.980	55,34
EL SAUCEJO	9.219	47,72
Villanueva de San Juan	3.470	35,50
Promedio Subcomarca	5.283	52,30

El crecimiento vegetativo en toda la subcomarca en los últimos veinte años, que marca la diferencia ente la tasa de natalidad (1,17%) y mortalidad (0,80%) en cada municipio, presenta una tasa media de 0,37%, presentando valores muy similares a la media provincial (0,24%), autonómica (0,20%), y caracterizándose por un crecimiento biológico escaso, vinculado a regímenes demográficos contemporáneos donde se planifica la descendencia.

Desde principios del siglo XX las tasas de natalidad en España han ido paulatinamente descendiendo a lo largo del mismo, pero es a partir de los años ochenta cuando el descenso de las tasas de natalidad se aceleró bruscamente, habiéndose estabilizado en los últimos diez años.

Este descenso de la natalidad, iniciado en los ochenta, se debe principalmente a los factores vinculados al modelo de cambio social, entre los cuales se puede destacar:

- Cambio en la escala de valores: madres de mayor edad (retraso en la edad de procreación al incorporarse al mundo laboral), reducción en el número de familias numerosas, menor número de matrimonios y casados con mayor edad.
- Usos más frecuentes de métodos anticonceptivos.
- Aumento del precio de la vivienda y el coste de la vida en general, que dificulta la existencia de familias numerosas.

Las tasas de mortalidad a nivel estatal han disminuido desde principios del siglo XX, aunque existen algunos aumentos circunstanciales, en particular el motivado por la guerra civil. En esta acusada reducción de la tasa bruta de mortalidad general desempeña un importante papel el fuerte descenso de la mortalidad infantil (número de niños nacidos vivos que fallecen antes de cumplir un año de edad). Esta circunstancia es perfectamente extrapolable a la provincia y a la subcomarca de la Sierra Sur.

El descenso general de la mortalidad se debe, principalmente, a los continuos avances que se han producido en la medicina, junto a otros factores como la mejora de los servicios sociales, el mayor conocimiento de las enfermedades, el aumento de la calidad de vida y el confort y la prevención de riesgos laborales, que han favorecido el aumento de la esperanza de vida.

El otro proceso influyente en la evolución de la población son los movimientos migratorios, entendido como el hecho conjunto que ciertos individuos abandonan el grupo humano considerado, mientras que otros, ingresan en él. Estos hechos comportan unos movimientos poblacionales en el espacio que reciben el nombre de corrientes migratorias. Su estudio tiene gran interés, por la variedad e importancia que ellas han presentado en el pasado y siguen presentando en la actualidad.

Dentro de estos flujos poblacionales se distingue entre las corrientes migratorias efectuadas dentro del territorio (migraciones interiores) y las que se efectúan más allá de dicho ámbito (migraciones exteriores). La emigración interior fue muy importante en España a mediados del siglo XX y el destino fundamental fue Cataluña, Madrid y País Vasco. Esta circunstancia se percibe en el retorno al lugar de origen que se está produciendo hoy en día por haber llegado a la edad de jubilación.

Además, se produjo una corriente migratoria hacia el extranjero debido a la mayor prosperidad económica que existía en otros países europeos.

Las emigraciones registradas en la provincia desde la década de los años 90 siguen en términos generales una tendencia al alza, hasta la entrada del nuevo siglo; cuando se produce un ligero descenso con tendencia al estancamiento. En los municipios de la subcomarca de la Sierra Sur sevillana así como en el municipio de El Saucejo, la evolución de la emigración en los últimos años ha sido similar al comportamiento registrado a escala provincial. Con la entrada del nuevo siglo, se aprecia un leve descenso, aunque es previsible que la actual crisis económica haya podido modificar esta tendencia en uno u otro signo.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 44/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

El fenómeno de la inmigración presenta altibajos a lo largo de los años. Es de señalar la primera década del siglo XX con un fuerte aumento, motivado principalmente por la bonanza económica generalizada, aunque se empieza a estabilizar a partir de 2008 a los niveles anteriores de finales de los años noventa al inicio de la desaceleración económica.

Es un hecho que el saldo migratorio (diferencia entre emigración e inmigración) en el conjunto de la subcomarca vienen a resultar negativo en la última década, cuando no se han registrado valores positivos en el saldo migratorio.

3.1.2 La Población en El Saucejo

Tras una primera aproximación a la caracterización poblacional a escala territorial se está en condiciones de pormenorizar en el estudio particular del municipio de El Saucejo

3.1.2.1 Evolución Cuantitativa de la población En El Saucejo

Tal como se ha expuesto en el anterior *Apartado 3.1.1* la evolución de la población en el término de El Saucejo ha ido en paralelo a la propia evolución de la subcomarca de la Sierra Sur sevillana, con un fuerte incremento en la primera mitad del siglo XX, un descenso acusado en el segundo tercio de siglo, y una estabilización sostenida en los últimos treinta años.

El censo actualizado a 2022 es de 4.233 habitantes. El censo de población se mantiene bastante estabilizado y estático, sin crecimiento en los últimos años. No existe tendencia de crecimiento poblacional.

Tabla 3 / 03 - Variación del número de habitantes en El Saucejo

	1900	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2015	2022
EL SAUCEJO	3.968	7.051	5.930	4.981	3.968	4.030	4.259	4.399	4.233

Imagen 3 / 02 - Evolución del número de habitantes en El Saucejo



Para poder explicar los factores que han condicionado la evolución de una población se debe estudiar la dinámica natural de la misma (crecimiento vegetativo: diferencia entre natalidad y mortalidad) y los movimientos migratorios.

Sirve de referencia el último padrón estadístico completo, realizado en 2011 por el INE (Instituto Nacional de Estadística) y sobre el cual, conjuntamente con los padrones anteriores, el Observatorio Argos de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía elaboró un Informe Estadístico del municipio de El Saucejo en el año 2012. En el Informe citado se detallan distintos parámetros vinculados a la población:

- Índice de juventud: 14,40 % / Porcentaje de menores de 15 años respecto al total de la población
- Índice de vejez: 19,81 % / Porcentaje de mayores de 65 años respecto al total de la población
- Índice de maternidad: 1,93 % / Número nacimientos por año y mujer en edad fértil (15 a 49 años)
- Índice de dependencia: 54,71 % / Relación entre la población en edad potencialmente dependiente y la población en edad potencialmente activa.

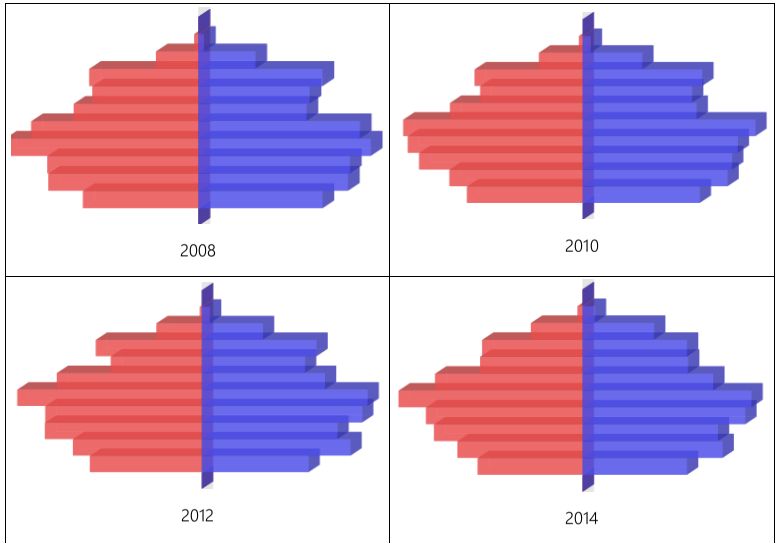
La población inmigrante censada en el término de El Saucejo asciende a 327 habitantes, lo que supone una tasa del 7,34% respecto del total de personas empadronadas

Los valores expuestos vienen a corroborar la tesis expuesta, la población en El Saucejo permanece establece en el municipio en los últimos años con mínimas oscilaciones, compensando el crecimiento vegetativo (aumento) con el saldo migratorio (descenso).

Imagen 3 / 03 - Piramides de población en El Saucejo en los últimos quince años (años pares)



Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 45/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35



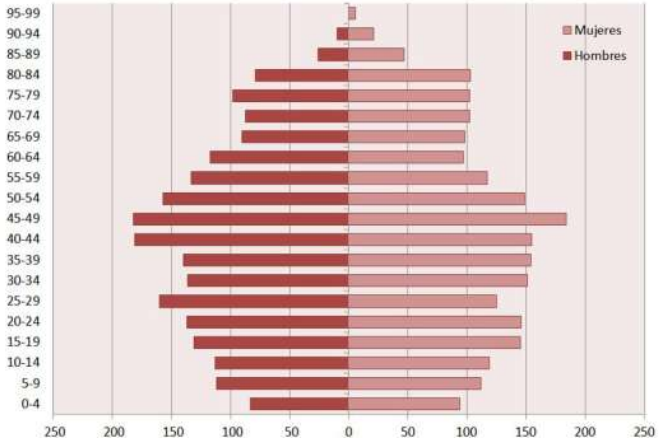
3.1.2.2 Estructura Actual de la Población

La distribución actual (2015) de la población viene detallada en la siguiente tabla:

Tabla 3 / 04 – Distribución por edades de la población de El Saucejco

Edad	Hombres	Mujeres	Total
95-99	0	6	6
90-94	10	21	31
85-89	26	47	73
80-84	79	103	182
75-79	98	102	200
70-74	87	102	189
65-69	90	98	188
60-64	117	97	214
55-59	133	117	250
50-54	157	149	306
45-49	182	184	366
40-44	181	155	336
35-39	140	154	294
30-34	136	151	287
25-29	160	125	285
20-24	137	146	283
15-19	131	145	276
10-14	113	119	232
5-9	112	112	224
0-4	83	94	177
	2.172	2.227	4.399

Imagen 3 / 04 – Pirámide de población de El Saucejo (2015)



Analizando la pirámide de población actual, se observa que se trata de una pirámide imperfecta de tipo bulbo, presentando un As de Pique en su parte media alta.

Por su base la primera característica notable es el estrechamiento que presenta ésta; dicho estrechamiento se debe al descenso de la natalidad sufrido en las tres últimas décadas, observamos ese menor volumen de población hasta las edades cercanas a los 34-39 años. A partir de los 40 años y hasta los 49 encontramos el grupo poblacional más numeroso. Este mayor volumen de población a estas edades se debe a la mayor natalidad que se registraron en las décadas de los setenta y sesenta.

El siguiente grupo a resaltar es el formado por aquellas edades comprendidas entre los 50 y los 70 años. Es en este grupo donde aparece ese brusco descenso (As de Pique), ya que fue la generación que más sufrió el efecto de la emigración hacia las grandes urbes y centro industriales de Madrid, Cataluña, etc. en décadas pasadas.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 46/584

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 47/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Finalmente, de los 70 años en adelante, el único hecho significativo es el mayor número de mujeres frente a los hombres; hecho que se fundamenta en la mayor esperanza de vida de la mujer.

En líneas generales, la pirámide nos presenta una población con un paulatino envejecimiento, que tenderá a acentuarse aún más, ya que las actuales tasas de natalidad no permiten ese rejuvenecimiento.

ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR GRUPOS DE EDAD

La distribución actual (2015) de la población por grupos de edades: población infantil (0 a 15 años), población adulta productiva (16 a 64 años) y tercera edad (mayores a 65 años) se observa como dato más significativo el elevado índice de envejecimiento o proporción de personas mayores a 65 años (19,8%) con respecto a los valores medios de la provincia y de la comunidad autónoma (entorno al 15%).

Tabla 3 / 06 – Distribución del número de habitantes de El Saucejo por grupos de edad

Grupo de Edad	Habitantes	Porcentaje (%)
Infantil – 0 a 15 años	633	14,4 %
Adulta en edad productiva – 15 a 64 años	2.897	65,9 %
3ª edad – mayores a 65 años	869	19,8 %
Total Censo 2015	4.399	100,0 %

La causa principal de este elevado índice de envejecimiento se debe, a la relativa baja tasa de natalidad generalizada en todo el país, y al déficit de población adulta, estrechamente relacionado con la emigración de décadas anteriores.

Consecuencia directa del envejecimiento y del bajo índice de población adulta en edad de trabajar, resulta un valor de tasa de dependencia alta, con un gran peso proporcional de la población no activa (mayores y niños) sobre la población potencialmente activa.

DISTRIBUCION FÍSICA DE LA POBLACION EN LOS NUCLEOS URBANOS

El término de El Saucejo se estructura en torno a un núcleo urbano principal, en el que vive alrededor del 80% de la población del municipio, una primera aldea Navarredonda, bastante próxima al casco urbano principal, y una segunda aldea, La Mezquitilla, algo más alejada.

Tabla 3 / 07 – Distribución de la población en los núcleos urbanos de El Saucejo

Núcleo	Habitantes	Porcentaje
El Saucejo	3.413	77,6 %
Navarredonda	396	9,0 %
La Mequitilla	590	13,4 %
Total municipio	4.399	100,0 %

NIVEL DE FORMACIÓN DE LA POBLACION

Otro parámetro característico que define la población es el nivel de instrucción en enseñanza reglada.

Tabla 3 / 08 – Nivel de Instrucción de la población adulta (mauores de 16 años) – Censo 2011

	Hombres	Mujeres	Total	EL SAUCEJO %	Provincia %
Sin estudios y Analfabetos	78	140	218	6,4 %	2,6 %
Estudios Primarios Incompletos	517	465	982	29,0 %	12,8 %
Estudios Primarios completos	570	432	1.002	29,6 %	23,1 %
Estudios Secundarios	453	568	1.021	30,1 %	48,0 %
Estudios Universitarios y postsecundarios	72	92	164	4,9 %	13,5 %
Total municipio	1.690	1.697	3.387		

Cabe reseñar, el alto porcentaje de personas sin estudios en el municipio, algunas de ellas analfabetas, dato agravado por la cifra de población que no ha finalizado los estudios primarios. En ambos casos, se supera la media provincial ampliamente. La población con estudios superiores también es inferior en el municipio.

Esta caracterización de la población viene derivada del aislamiento generalziado de la subcomarca de la Sierra Sur sevillana y de su estrecha relación de los habitantes de El Saucejo con el medio rural a lo largo del tiempo, fuente económica principal del municipio, que prácticamente no requería formación académica para el desarrollo de los trabajos.

3.1.3 Proyecciones de Población

La evolución de la población en el término de El Saucejo ha ido en paralelo a la propia evolución de la subcomarca de la Sierra Sur sevillana, con un fuerte incremento en la primera mitad del siglo XX, un descenso acusado en el segundo tercio de siglo, y una estabilización sostenida en los últimos treinta años. En los últimos años a partir de 2015 se observa una leve tendencia a la perdida de población. No existe tendencia de crecimiento poblacional.

La proyección de crecimiento demográfico se ha realizado de acuerdo con distintas hipótesis, tomando como población de partida el último censo oficial disponible de 2022 (4.233 habitantes) a fecha de redacción de este documento de Diagnostico (Octubre de 2023); comenzando el cómputo a partir de la previsible aprobación del plan en 2026 (tres años teóricos para su completa tramitación).

Las estimaciones se realizan a tres hitos vista: Población en 2026 (Aprobación Definitiva prevista del PBOM), Población a Medio Plazo (8 años) en 2034 ; y Población a Largo Plazo (16 años), en 2042.

Todos los cálculos se realizan bajo la hipótesis general que el crecimiento demográfico va a seguir un comportamiento aritmético, con proyecciones proporcionadas sin variaciones ni alteraciones significativas.

1ª HIPOTESIS

Se establece en función del crecimiento acumulado potencial habido en el período inmediato 2008-2016, tiempo equivalente a un periodo de desarrollo y gestión del Plan a Medio Plazo (ocho años), siendo el índice de crecimiento potencial:

$$i = [(P2016 / P2008)^{1/8} - 1] = - 0{,}002861193$$

$$P2026 = P2016 (1 + i)^{2} = \quad 4.374 \text{ habitantes}$$

P2034 = P2016 (1 + i) ^{10} = 4.275 habitantes

P2042 = P2016 (1 + i) ^{18} = 4.178 habitantes

2ª HIPOTESIS

Se establece en función del crecimiento acumulado potencial habido en el período reciente 2000-2016, tiempo equivalente a los dos periodos de desarrollo y gestión del Plan (dieciséis años), siendo el índice de crecimiento potencial:

i = [(P2016 / P2000) $^{1/16}$ - 1] = 0,001046417

P2026 = P2016 (1 + i) ^{2} = 4.408 habitantes

P2034 = P2016 (1 + i) ^{10} = 4.445 habitantes

P2042 = P2016 (1 + i) ^{18} = 4.483 habitantes

Como se observa, de las dos hipótesis barajadas, si se utiliza el índice de crecimiento de los últimos ocho años se obtiene un valor de crecimiento negativo , y si se aplica un índice de crecimiento de los últimos 16 años se obtiene un resultado positivo (crecimiento) ,si bien no presentan fluctuaciones significativas respecto a la población actual, y prevé su estimación media un mantenimiento de habitantes o un mínimo crecimiento en el horizonte del plan.

3.2 Actividades Económicas

3.2.1 Caracterización Económica

La realidad socioeconómica de El Saucejo se estudia a través del análisis tanto de determinados indicadores sociales, como de sus actividades económicas y sectores productivos.

DATOS RELATIVOS AL EMPLEO

La tasa de actividad en El Saucejo, conforme al último censo en 2011, se sitúa entorno al 55 %, siendo la población activa en el municipio 2.897 personas, de las cuales el 1.504 se encuentran trabajando, reflejándose una mayor tasa de ocupación de los varones frente a las mujeres (52 % y 48 %, respectivamente) siendo 1.393 las personas desocupadas a la fecha de publicación del censo.

La tasa de paro con respecto a la media provincial es mayor tanto en el caso de los hombres como en el de las mujeres, existiendo una diferencia considerable. Hay que especificar también que El Saucejo presenta tasas muy similares a la de municipios de su entorno inmediato de la subcomarca de la Sierra Sur de Sevilla

Si se observan los datos más recientes referidos a las personas demandantes de empleo se observa la importancia que la el sector primario (agricultura), y en menor medida la construcción, tienen en el municipio de El Saucejo

Tabla 3 / 10 – Demandantes de empleo por sector de actividad económica

Sector	Demandantes		
	Hombres	Mujeres	Total
Agricultura y Pesca	275	377	652
Construcción	185	92	277
Industria	24	18	42
Servicios	87	168	255
Sin empleo anterior	17	60	77
Total	588	705	1.393

Es significativamente mayor el número de mujeres demandantes de empleo respecto a los hombres

OCUPACIÓN POR SECTORES ECONÓMICOS

Del análisis por grandes sectores económicos comentaremos, que en El Saucejo no se ha producido aún el proceso de terciarización económica característico de las sociedades más avanzadas, presentando una economía excesivamente dependiente todavía del sector agrario tanto desde el punto de vista del empleo como de la producción.

El Saucejo registra los índices más altos de ocupación agrícola y ganadera de todos los municipios de la subcomarca de la Sierra Sur.

Tabla 3 / 11 – Ocupación laboral aproximada de El Saucejo por grandes sectores económicos

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Página: 48/584
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

	El Saucejo (%)	Provincia (%)
Sector Agrario	65 %	11 %
Sector Industrial y Construcción	18 %	24 %
Sector Terciario y Servicios	17 %	65 %

El análisis de los sectores económicos de El Saucejo muestra que el sector agrario o agroganaderos se configura diferenciadamente como la actividad con mayor ocupación, seguida a distancia por el sector de la industria y la construcción y el sector terciario y de servicios, ambos con una distribución equilibrada de la ocupación. Respecto a la comparativa con los valores medios provinciales presenta diferencias significativas en el ámbito agrario y el sector terciario.

Tabla 3 / 12 – Indicadores Socioeconómicos (IECA-2016)

Nº vehículos turismos (2014)	1.950 (2,25 Habitante por Vehículo)
Nº hoteles y pensiones (2014)	Hoteles: 0 Hostales y Pensiones: 1 (11 Plazas)
Establecimientos con actividad económica (2014)	216
Actividad predominante en función del empleo	Agricultura
Empleo que genera (2014)	965
Paro registrado (2014)	378 (Hombres: 201 / Mujeres: 169 / Extranjeros: 8)
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados (2014)	369 (Hombres: 120 / Mujeres: 249)
Contratos registrados (2014)	3.758 (Hombres: 2.217 / Mujeres: 1.541) (Indefinidos: 22 /Temporal: 3.731 / Extranjeros: 84)
Renta media neta declarada (2012)	8.871,14 €
Consumo de energía – Compañía Endesa (2013)	Total: 8.476 MWh Residencial: 4.612 MWh
Líneas telefónicas – Compañía Telefónica (2013)	490 (8,97 Habitante por línea)
Líneas ADSL – Compañía Telefónica (2013)	148 (29,72 Habitante por línea)
Entidades financieras (2013)	2

Una de las características de la ocupación laboral de El Saucejo, extensible a los otros pueblos de la subcomarca, es la pluriactividad de la población activa. Un porcentaje considerable de la población comparten en su vida laboral más de una actividad económica, siendo por ejemplo frecuente pues realizar en una estación trabajos en el campo (agrario) y en otra dedicarse al sector servicios o de la construcción.

EL SECTOR EMPRESARIAL

Centrando la atención en el sector empresarial y analizando su composición y estructura, conviene aporta una serie de datos.

Si bien es el comercio el que más número de establecimientos presentan, su importancia en cuanto al empleo generado y volumen de negocios es menor al de otros sectores. De esta forma podemos ver que la industria manufacturera, la construcción o la hostelería generan mucho más empleo, presentando un número mucho menor de establecimientos. No obstante, el tipo de actividad que se realiza siempre será el factor que defina las dimensiones y número de empleados del establecimiento.

Tabla 3 / 13 – Establecimientos por actividad económica (IECA-2016)

Tipo de Actividad	Nº Establecimientos
C) Industria extractiva	21
F) Construcción	31
G) Comercio	80
I) Hostelería	20
H) Transporte y almacenamiento	11

En relación con lo expresado anteriormente, vemos en la siguiente tabla un claro predominio de la pequeña empresa; tan sólo 9 empresas tienen más de 6 empleados; existiendo un importante número de pequeñas empresas tiene una relación directa con el sector del comercio.

Tabla 3 / 14 – Establecimientos por números de empleados (IECA-2016)

Nº de Empleados	Nº Establecimientos
Sin asalariados	143
Hasta 5 asalariados	64
Entre 6 a 19 asalariados	5
Más de 20	4
Total	216

Finalmente, también sería interesante incluir en este apartado algún dato referido al tipo de actividad; es decir, según sea una actividad empresarial, profesional u de otro tipo. En este caso, la actividad empresarial es claramente dominante.

Tabla 3 / 15 – Actividades. Situaciones de Alta Empresarial (IECA-2016)

Situaciones de alta en actividades económicas	Nº Actividades

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
Estado
Firmado
49/584
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Empresarial	390
Profesional	32
Artística	1

3.2.2 Sector Agrario

El sector económico con mayor ocupación es la agricultura; y ello va a tener una enorme influencia tanto en la economía del municipio, como en la configuración del paisaje de todo su territorio.

La distribución de los usos y ocupación del suelo en el término municipal de El Saucejo a última fecha publicada sería:

Tabla 3 / 16 – Usos del Suelo en el Término Municipal

Usos del Suelo	Superficie (Ha)	%
Superficies naturales no cultivadas	2.320,5	25,2%
Superficies agrícolas	6.651,6	72,2%
Zonas húmedas y superficies de agua	132,8	1,4%
Zonas Urbanas y áreas modificadas	114,1	1,2%
	9.219,0	100,0%

Las tierras destinadas a cultivos en el año 2007 suponían más de dos terceras partes del territorio municipal (sin incluir tierras en barbecho), que no se destinen más suelos a cultivos debe deberse a que una parte importante de su territorio presenta una topografía accidentada al irse adentrando en las estribaciones de la Sierra Sur, que no los hacen adecuado para una actividad agrícola.

Según los datos de 2007, el 72,2 % de la superficie municipal eran terrenos aptos para ser cultivados (6.551,6 Ha), frente a un 25,2 % (2.320,5 Ha) cuya aptitud agraria es escasa o nula. Dentro de la superficie cultivable, localizada en la zona central del municipio, son los cultivos leñosos del olivar los que ocupan mayoritariamente estos suelos. En cambio, en las áreas no aptas para la agricultura, situadas en la periferia, son las distintas áreas de matorral, dispersas o densas, las que predominan.

En relación con la estructura de la propiedad de la tierra la principal característica es la abundancia de pequeñas propiedades, con un alto porcentaje en número -70%- por debajo de 14 Ha (superficie equivalente a la 20 fanegas), unas parcelas medias entre 14 y 50 Ha (20-80 fanegas) que representan en 25%, y las grandes propiedades por encima de 50 Ha de superficie que vienen a representar un 5% del número de parcelas rurales del término, si bien decir que las grandes explotaciones suponen un 15% de la superficie.

GANADERÍA

El sector ganadero presenta una menor implantación que el representado a escala provincial y regional. Aunque el término de El Saucejo tiene buenas condiciones naturales, adolece de falta de políticas de potenciación de las especies ganaderas más rentables, ello es lógico ya que estamos en una comarca eminentemente agrícola.

De los distintos subsectores ganaderos los que presentan mejores perspectivas son el porcino y el avícola (pollos). La actividad del primero abarca el ciclo completo del ganado, desde el nacimiento y cría hasta el engorde de los animales para su venta. Los animales son vendidos, en algunas ocasiones en vivo a las fábricas de embutidos, y en otras a otros mataderos de la provincia. El engorde de pollos es una actividad de reciente aparición en el municipio, experimentando un crecimiento más rápido debido a la menor necesidad de inversión requerida y al menor plazo en la generación de ingresos para el explotador. En El Saucejo, la actividad consiste en el engorde de los animales hasta alcanzar un peso y tamaño adecuado. La gran mayoría de estas naves ganaderas se encuentran en las afueras del núcleo principal.

Tabla 3 / 17 – Explotaciones Ganaderas en el TM de El Saucejo (Censo Agrario 2009)

Bovinos	Ovinos	Caprinos	Equinos	Porcinos	Aves	Colmenas
1	9	4	15	18	22	-

Tabla 3 / 18 – Cabezas de ganado y Unidades Ganaderas en el TM de El Saucejo (Censo Agrario 2009)

Bovinos		Ovinos		Caprinos		Equinos		Porcinos		Aves	
Cabezas	UG	Cabezas	UG	Cabezas	UG	Cabezas	UG	Cabezas	UG	Cabezas	UG
30	24,20	10.932	1.093,20	535	53,50	85	68	25.381	4.894,67	352.000	4.923

Se ha constatado un aumento del número de unidades y de cabezas de ganado, si bien no ha sido suficiente para equipararse a los niveles que presentan municipios cercanos como Osuna y Marchena. Sin duda, la ganadería es uno de los sectores en los que aún se tiene un buen potencial de desarrollo, debiendo de promoverse en paralelo a las políticas activas de mejoras en la cría del ganado y de las infraestructuras asociadas, la mejora y potenciación de los pastos y las dehesas.

3.2.3 Sector Industrial y Servicios

INDUSTRIA

El sector industrial se asocia básicamente a la transformación de los recursos del municipio, centrándose en la industria agroalimentaria. Esta se dedica a la molturación, envasado y comercialización de aceite de oliva organizándose principalmente bajo la figura de la cooperativa (Cooperativa Nuestra Señora del Rosario).

Con la creación de los polígonos industriales, se ha implantado una cierta industria de transformados del metal o vinculada a la extracción de materiales para la construcción (arenas y gravas) que parece haber cobrado una relativa importancia. Junto a ella, también aparece alguna industria agroalimentaria, así como otras asociadas a la madera.

El sector construcción está escasamente representado en el municipio.

SERVICIOS

Respecto al sector servicios, comentar que El Saucejo no cuenta con un desarrollo significativo, estando caracterizado por ser eminentemente local, muy apoyado en el comercio minorista y la hostelería, sin haber desarrollado actividades que ofrezcan servicios fuera de la localidad.

Además se produce un hecho muy peculiar que conviene destacar. Si bien el sector turístico no tiene apenas desarrollo en la localidad; una parte importante de la población entre a formar parte de dicho subsector con un carácter estacional, trabajando en la campaña veraniega en zonas del litoral mediterráneo como la Costa del Sol. Dicha actividad tiene ya una implantación histórica desde la década de los 60 del pasado siglo.

TURISMO

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado
Fecha y hora
Firmado
28/04/2026 09:21:35
Página
50/584

A día de hoy el sector turístico es prácticamente inexistente.

3.2.4 Nivel Económico y Renta

Con respecto a las rentas netas medias declaradas para el año 2012 (último dato disponible), hay que decir que El Saucejo estaría a la cabeza respecto a los municipios de su entorno más próximo de la subcomarca de la Sierra Sur sevillana con 8.871,14 **€**, aunque muy por debajo de la media provincial que asciende a 17.888,82 **€** para ese mismo año.

Tabla 3 / 19 – Rentas Medias Declaradas (2012) en los municipios de la subcomarca de la Sierra Sur Sevillana

Término Municipal	Renta Media Declarada (**€**)
Algamitas	7.816,39
Los Corrales	7.200,89
Martín de la Jara	8.038,37
EL SAUCEJO	8.871,14
Villanueva de San Juan	7.607,14
Promedio Subcomarca	7.906,79

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 51/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

4 ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL. LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

4.1 Planeamiento General Vigente

4.1.1 Normas Subsidiarias del año 2000

4.1.1.1 Fundamento de Las Normas Subsidiarias

El planeamiento general base en el municipio de El Saucejo lo constituyen las Normas Subsidiarias Municipales -NNSS 2000-, aprobadas definitivamente con fecha de 31/01/2000, y cuyo Texto Refundido final fue aprobado definidamente el 17/11/2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo –CPOTU-.

Las NNSS 2000 fueron redactadas en base a la legislación vigente en el momento de tramitación

- Autonómica - Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se aprueban con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

Esta ley asumió el contenido del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992

- Estatal - Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, que orientó y condujo las determinaciones del vigente Plan General.

Las Normas Subsidiarias de 2000, fueron redactadas por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, y venían a sustituir al anterior instrumento de planeamiento general del municipio, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1977.

4.1.1.2 Condiciones de ordenación del documento de las NNSS 2000

Para articular la ordenación urbanística global propuesta en las NNSS 2000 el propio documento establece distintas formas de actuación, pudiéndose agrupar como:

- Ordenación del suelo urbano existente, (equivalente al suelo urbano consolidado), incluye la ciudad histórica, diferenciando dos ordenanzas de "Centro" y "Casco Antiguo"; y los posteriores ensanches , con ordenanzas de "Ensanche" e "Industria en edificación Aislada", que conforman el limite urbano urbanizado y consolidado en el momento de redacción de las NNSS. Sobre estas Zonas se regula la actividad urbanística, con determinaciones directas por parte de las NNSS 2000. Fundamentalmente procesos de renovación o sustitución edificatoria.
- Ordenación de los vacíos y áreas perimetrales parcialmente edificadas o urbanizadas en suelo urbano, (equivalente al suelo urbano no consolidado), mediante la delimitación de –unidades de ejecución en suelo urbano-. Estas intervenciones con carácter general tienen la ordenación pormenorizada definida por las propias Normas Subsidiarias, incluyendo su ordenanza, alineaciones , dotaciones locales, y parámetros de edificabilidad y densidad, y no obstante pueden concretar su delimitación y su ordenación pormenorizada, mediante Estudio

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 52/584

de Detalle, o Modificaciones de la Delimitación de la Unidad de Ejecución. Delimitan 20 Unidades de Ejecución, dos de ellas para gestionar SSGG dotacionales, una para la obtención de suelo para vivienda de promoción pública, (que es una de las que se ha desarrollado), y 17 para completar o reformar vacíos urbanos o para completar la urbanización de áreas parcialmente edificadas o urbanizadas. (Posteriormente la Adaptación a la LOUA delimita 3 nuevas Unidades de Ejecución , para gestionar suelos de SSGG dotacional, no adscritos en su gestión de suelo).

- Nuevas actuaciones previstas en suelo apto para urbanizar –sectores- que deberán concretar su ordenación mediante Plan Parcial –PP-. Se delimitan 7 sectores, tres de uso global residencial con intensidad media y tipología entre medianeras, dos de uso global residencial con intensidad baja y tipología aislada, y dos de uso global industrial, con intensidades y tipologías diferentes (tipología de edificación industrial entre medianeras, o de carácter aislado).

Es necesario mencionar que además las NNSS 2000 también fijan las condiciones de ordenación y de las actuaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable. Se diferencian como Suelo No Urbanizable de Especial Protección , 4 Categorías de suelo a proteger por sus valores ecológicos y paisajísticos, (Complejo Serrano El *Pinalejo*, Parajes Singulares Arroyo de los Lobos y Arroyo de la Solana, Protección de la Vegetación y el Suelo, y Protección del Paisaje). En estas zonas se restringen los usos y edificaciones permitidos en suelo rural. En el resto del Suelo No Urbanizable común, se regulan las actividades vinculados al medio rural, incluyendo una zona particularizada (zona de Ruedo). Por último se definen dos actuaciones de intervención pública sobre SSGG de espacios libres, (Fuente de la Mezquitilla y Picnic del Rio Corbones).

La regulación normativa de las NNSS 2000 tiene un desarrollo relativamente sencillo en lo referente a las ordenanzas que regulan el proceso de nueva edificación o sustitución edificatoria en suelo urbano consolidado, y se han consolidado como suficientes y de fácil comprensión y aceptación por los ciudadanos, en sus cuatro categorías de suelo.

En la regulación de los procesos de gestión del suelo urbano no consolidado incluidos en unidades de ejecución, sin embargo ha sido necesario realizar algunas modificaciones del planeamiento, fundamentalmente para facilitar los procesos de gestión y urbanización, evitando los sistemas de gestión sistemáticos mediante Juntas de Compensación, debido a la fragmentación preexistente de las parcelaciones, y a la dificultad de gestión de iniciativa conjunta de los particulares. También se produce una cierta indefinición de los procesos de gestión de las cesiones de suelo. La Adaptación a la LOUA además ha incorporado reservas de vivienda protegida de difícil aplicación, por el nivel de consolidación y segregación de las parcelas.

En cuanto a la regulación de usos y actividades en suelo no urbanizable, las NNSS establecen distintas limitaciones según el nivel de protección o conservación de las distintas Categorías. En algunos casos las restricciones o usos, pueden ser insuficientes y en otros pueden resultar excesivas, y en algunos casos deben revisarse en función de su inadecuación a la regulación sectorial de actividades y medioambiente actuales. A tal efecto se han producido algunas Modificaciones de las NNSS de iniciativa municipal.

El dimensionamiento de suelo clasificado en las NNSS, para cubrir demandas de nuevas viviendas o del incremento de población es bastante superior a las tendencias de crecimiento de la poblacion en esa fecha, ,año 2000 4.200 Habitantes censados.

La capacidad de población máxima prevista en las NNSS de 2000 es de 9.223 habitantes. (5.425 de capacidad en el suelo urbano existente, y 3.798 nuevos habitantes de capacidad en las actuaciones de desarrollo previstas en las NNSS). Sobre esta cifra máxima se obtuvo el estándar de referencia del SSGG de espacios libres de 6,98 m2/hab.

Actualmente la población censada oficialemente a fecha 2022 [último dato publicado] es de 4.233 habitantes.

El número de viviendas potenciales computado por las NNSS de 2000 en el suelo urbano existente (consolidado) es de 1.550 viviendas, La capacidad de nuevas viviendas previstas en las NNSS es de 1085 viviendas (600 en Unidades de Ejecución en Suelo urbano No Consolidado y 485 en Sectores de Suelo Urbanizable).

La propuesta de ordenación de las NNSS cubre suficientemente los estándares dotacionales, si bien una parte importante de las dotaciones propuestas, fundamentalmente del SSGG de Espacios Libres, no está gestionado.

4.1.2 Adaptación Parcial a la LOUA 2009

4.1.2.1 Fundamentos de la Adaptación Parcial a la LOUA –AdP-2009

El planeamiento general del municipio de El Saucejo, se completa en los contenidos y determinaciones de ordenación estructural, con la Adaptación Parcial del planeamiento vigente a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por la que se adecuaban a la citada ley los parámetros estructurales de ordenación del término municipal.

El documento de Adaptación Parcial del planeamiento vigente, se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6 el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Tras completar el proceso de exposición pública y con las correcciones oportunas introducidas, el día 15 de Julio de 2009 el texto de la Adaptación Parcial fue APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento. Este documento también, fue redactado por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla.

4.1.2.2 Contenido de la Adaptación Parcial

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA, tienen consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

En este sentido, el documento de AdP establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

Clasificación de la totalidad del suelo del municipio

Delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo.

- Suelo Urbano
    - Consolidado

Incluye los suelos que están clasificados como suelo urbano por las NNSS y cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA y aquel que se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo, (UE-9). Se incluyen todos los suelos urbanos con la excepción de los incluidos en Unidades de Ejecución no desarrolladas.

    - No Consolidado

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 53/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. El documento de AdP clasifica como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las unidades de ejecución, con o sin ordenación detallada, no desarrolladas delimitadas en suelo urbano. Además incorpora tres nuevas Unidades de Ejecución correspondientes a SSGG de espacios libres previstos en las NNSS, de titularidad pública, sobre los que no se definía sistema de gestión y obtención de suelo.

- Suelo Urbanizable
    - Ordenado

Se clasifica como suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente NNSS, y cuente con la aprobación del Plan Parcial , que le confiere su ordenación detallada. Se incorporan a esta categoría de suelo los sectores : S-1, S-5, S-4 y S-6.Estos dos últimos están parcialmente edificados Y urbanizados.

    - Sectorizado

La AdP considera suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente, NNSS, y carece de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Los sectores S-2, S-3 y S-7.

    - No Sectorizado

No se delimita en la AdP

- Suelo No Urbanizable
    - Especial Protección por Legislación Específica

Zona de Protección de Cauces y Arroyos, Zona de Protección de Carreteras y Vías Pecuarias.

    - Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística

Zonas de Protección Territorial, (PEMF), Complejo Serrano Pinalejo, y Zonas de Protección Urbanística, Parajes Singulares Arroyo de los Lobos y Arroyo de la Solana, Zona de Protección de la Vegetación y el Suelo, y Zona de Protección del Paisaje Carácter Natural o Rural

    - SNU de Carácter Natural o Rural

Zona de Ruedo, y Zona Rural, más los SSGG de Parques Rurales , del Corbones, y Fuente de la Mezquitilla.

Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

En las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, que no han sido desarrolladas y no cuentan con ordenación pormenorizada, el documento de AdP modifica sus parámetros estructurales de densidad de viviendas con el fin de reservar en cada una de ellas al menos el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

En los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial, el documento de AdP, incorpora las determinaciones sobre vivienda protegida , previamente establecidas por dos Modificaciones de las NNSS para los sectores S-1 y S-5. En los otros 3 sectores de uso residencial no se incorporan reservas de suelo para vivienda protegida, por contar los sectores con planeamiento parcial aprobado, y no resultar de aplicación.

Sistemas Generales

Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos e instalaciones de destino dotacional público. Se diferenciarán

- Parques, jardines y espacios libres públicos
- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicas.

Se mantienen todos los definidos en las NNSS, y se mantiene el ratio de 6,98 m2/hab de estándar de SSGG de espacios libres.

Usos, densidades y edificabilidades globales

Parámetros definidos sobre las distintas zonas de suelo urbano, áreas ya delimitadas en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente.

Para las 3 zonas de ordenanza residencial de suelo urbano consolidado se ha delimitado una única Zona Residencial Consolidada, con los parámetros estructurales de uso global residencial, y edificabilidad y densidad globales de 0,5625 m2c/m2s y 45 viv/ha. Para la zona de ordenanza industrial en suelo urbano consolidado, se delimita una segunda Zona Industrial Consolidada, con uso global industrial y edificabilidad global de 0,50 m2c/m2s.

Las áreas de suelo urbano no consolidado englobadas en unidades de ejecución, tienen parámetros estructurales que han sido adecuados a los criterios de la LOUA, agrupándose todas ellas , en una única Zona Residencial No Consolidada, con los parámetros estructurales de uso global residencial, y edificabilidad y densidad globales de 0,500 m2c/m2s y 40 viv/ha.

Se mantienen los usos globales, densidades y edificabilidades globales en los distintos sectores de Suelo Urbanizable. No obstante se incorporan las determinaciones estructurales definidas en las Modificaciones de las NNSS que afectan a los sectores S-1 y S-5, sustituyéndose la Intensidad Residencial II por la nueva Intensidad Residencial III.

Áreas de Reparto

Se mantienen las áreas de reparto y los SSGG adscritos, en suelo urbanizable ya delimitadas por las NNSS. A estos efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA. No se definen Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado, al no estar definidas en las NNSS, (determinación no estructural).

Espacios, Ámbitos o Elementos de Espacial Protección Patrimonial

Señalamiento de espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recoge los edificios catalogados con el nivel de Protección Integral, (recogidos en NNSS 2000),. No existen elementos o edificios singulares de carácter histórico-artístico así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Gestión

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 54/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

4.1.3 Asentamientos en Suelo No Urbanizable – Declaración de Innecesariedad de Redacción de Avance

Atendiendo a la casuística del territorio, donde no se localizan asentamientos o parcelaciones de carácter urbano en el suelo no urbanizable, el Pleno del Ayuntamiento de El Saucejo aprobó 08/11/2012 la declaración de Innecesaridad de la Redacción de Avance de Planeamiento según la normativa directora para ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

No obstante se detectan en los bordes externos del núcleo urbano , algunas agrupaciones de edificaciones irregulares en Suelo Rustico, con procesos de parcelaciones urbanísticas, y edificaciones de tipo agroindustrial , que deberán ser objeto de identificación, y de análisis sobre su viabilidad y posibilidad de integración en la estructura urbana, (calle Verbena, prolongación de la calle Juan Carrasco y calle Alberquilla, y trasera calle Antonio García en Navarredonda).

4.1.4 El Plan General de Ordenación Urbanística con tramitación inconclusa de 2016 a 2020

En el año 2016 se inician los trabajos de revisión del las NNSS elaborándose un nuevo Plan General de Ordenacion Urbana – PGOU-, desarrollado completamente conforme a la legislación de la LOUA. Este Plan General se tramita realizándose aprobaciones de las distintas fases de Avance, Aprobacion Inicial y dos Aprobaciones Provisionales, la segunda de fecha 2020,recabandose todos los informes sectoriales correspondientes, con carácter psiiitivo , quedando pendiente para su remisión a la CPOTU de la Declaracion Ambiental Estratégica Final, que no se mite como consecuencia de un único infome negativo del servicio d S Vias Pecuarias , sobre el que el Ayuntamiento intenta la subsancion de la documentación correspondiente durante los dos últimos años. (motivos de criterio de aplicación de la Disposicion Adicional Tercera del Rreglamento de la LISTA en los tramos urbanos, y sobre el criterio de clasificación de los suelos de vías pecuarias no deslindadas oficialmente en Suelo No Urbanizable).

Por tanto este documento de PGOU, no esta aprobado definitivamente y no esta en vigor. No siendo aplicables sus determinaciones. Se desconoce la fecha posible de su previsible Aprobación Definitiva, que podrá coincidir con el periodo temporal de tramitación del presente Plan Básico de Ordenación Municipal, adaptado a la LISTA, que lo sustituiría, con lo cual su posible entrada en vigor y aplicación posterior es dudosa al día de la fecha.

El PGOU de 2016-2020 mantiene como criterio general muchas de las actuaciones de reforma interior definidas en las NNSS como UEs para completar los vacíos existentes en la malla urbana, modificando en algunos casos su diseño en función de los criterios de aplicación en el SUNC de la LOUA, y con objeto de facilitar su gestión y ejecución ,y también mantiene la clasificación de los sectores de suelo urbanizable ordenado , (con P.P. aprobado) eliminando o rebajando a la categoría de Suelo Urbanizable no Delimitado otros, y también se incorporan otras actuaciones para desarrollar suelo agroindustrial necesario, y también establece mecanismos de gestión de suelo mas ajustados procurando la inclusión en los procedimientos de gestión de los suelos previstos para SSGG de Espacios libres, que no se definían en las NNSS.

Como resultado se reduce parcialmente el dimensionamiento residencial que contemplaban las NNSS , aunque la capacidad residencial total sigue siendo bastante alta respecto a la escasa demanda de crecimiento poblacional existente.

Además se incorporan otras determinaciones de perfeccionamiento y actualización de las Normas Urbanísticas, con modificaciones en la regulación del suelo No Urbanizable , aunque como criterio general se mantiene la zonificación existente y su regulación sencilla en el suelo urbano consolidado.

4.1.5 Resumen de Determinaciones conjuntas NNSS 2000 Y AdP 2009

Tabla 4 / 01 - Usos y Densidades Globales

Suelo Urbano Consolidado

Zona Uso Global residencial. Edificabilidad 0,5625 m2c/m2s . Densidad 45 viv/ha

Zona Uso Global industrial. Edificabilidad 0,500 m2c/m2s

Suelo Urbano No Consolidado

Zona Uso Global residencial. Edificabilidad 0,500 m2c/m2s . Densidad 40 viv/ha

Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado

Zona Residencial. Intensidad I Edificabilidad 0,45 m2c/m2s . Densidad 35 viv/ha

Zona Residencial. Intensidad III Edificabilidad 0,498 m2c/m2s . Densidad 40 viv/ha

Zona Industrial Intensidad I. Edificabilidad 0,450 m2c/m2s

Zona Industrial Intensidad II. Edificabilidad 0,30 m2c/m2s

Tabla 4 / 02 - Características Ordenanzas Zona Suelo Urbano Consolidado

Ordenanza Zona	Densidad Neta	Edificabilidad Neta	Altura (Metros)	Ocupacion
Centro	90 viv/ha	0,8 x 3 = 2,4 + 0,2	3 plantas (9 m)	80% (100% P.B. com.)
Casco Antiguo	90 viv/ha	0,8 x 2 = 1,6 + 0,2	2 plantas (7 m)	80% (100% P.B. com.)
Ensanche	90 viv/ha	0,8 x 2 = 1,6 + 0,2	2 plantas (7 m)	80% (100% P.B. com.)
Industrial Aislada	-	0,5 x 1 = 0,5	(9 m)	50%

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 55/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Tabla 4 / 03 – Resumen Clasificación del Suelo vigente

Clasificación del Suelo	Superficie (Ha)	Viviendas Potenciales	Población Potencial
SUELO URBANO			
Urbano Consolidado (*)	62,12	1.604	(+) 5.555
Urbano No Consolidado	30,03	846	2.030
Total SUELO URBANO	92,15	2.450	7.585
SUELO URBANIZABLE			
Residencial (**)	20,72	602	1.445
Industrial	6,40		
Total SUELO URBANIZABLE	27,12	602	1.445
SUELO NO URBANIZABLE			
Superficies Cultivadas (***)	6.681,00		
Superficies No Cultivadas	2.418,73		
Total SUELO NO URBANIZABLE	9.099,73		
TOTAL	9.219,00	3.052	9.030

Procede realizar las consideraciones y aclaraciones siguientes al cómputo de superficie de clases de suelo en el planeamiento general vigente (NNSS + AdP), se computa la capacidad máxima de viviendas actualizada por la Adaptacion, tanto en las UEs , como en las Innovaciones sobre los sectores :

(*) Dentro del Suelo Urbano Consolidado se computa la delimitación ya efectuada por las NNSS y la Actuación UE-9 al haber alcanzado sus suelos esta categoría tal como se recoge en el documento AdP

Superficie: 60,75 Ha (NNSSS) + 1,35 Ha (UE-9)

Viviendas Potenciales: 1.550 (NNSS) + 54 (UE-9)

(**) En el documento de AdP, que rige la clasificación del suelo vigente hasta aprobación definitiva de Innovaciones del Planeamiento General o del propio PBOM, el Sector S-5 mantiene el uso residencial con una capacidad de 88 viviendas. Tras la aprobación de las NNSS y Adaptación , se inició la tramitación de Modificación del Planeamiento General (NNSS+AdP) para su cambio a uso global industrial, que no alcanzo la Ap. Definitiva. Posteriormente los titulares de suelo desistieron de esta iniciativa y se, mantiene la ordenación pormenorizada del Plan Parcial residencial aprobado. Por tanto se mantienen las viviendas previamente definidas, ni su capacidad en número de habitantes para la definición de la clasificación vigente del suelo.

(***) Datos extraídos de la Memoria de Información de las NNSS

Respecto al cómputo de la capacidad poblacional, hay que diferenciar:

(+) Población Censada. En 01/01/2009 (dato recogido en AdP) - 4.485 Habitantes. Último censo disponible 01/01/2022 - 4.233 habitantes.

Población Potencial. Se mantienen los datos de habitantes potenciales de las NNSS, en Suelo Urbano Existente (consolidado 5.425 hab) que se obtuvo de aplicar al número máximo de viviendas de capacidad el coeficiente utilizado en las NNSS de 3,5 Hab/viv. Mas los 130 habitantes correspondientes a las 54 viviendas dela UE-9. Este dato puede resultar excesivo y superior al numero real de habitantes, (censados). Los potenciales nuevos habitantes se deberían de computar a razón de 2,4 hab/viv en conformidad con la Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Al total de capacidad de viviendas (1.550 viv NNSS + 54 viv UE-9) 1.604 viv se aplica el coeficiente 2,4 Hab/viv = 3.850 habitantes.

Los datos de población potencial que se reflejan para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable resultan de aplicar a la densidad de viviendas máxima definida por la Adaptación para todas las Actuaciones en ambas categorías de suelo , el coeficiente de 2,4 Hab/viv. (hay que hacer constar que la capacidad máxima de 40 viv/ha , que define la Adaptacion para las Actuaciones en Suelo urbano No Consolidado , resulta en muchos casos excesiva por irrealizable , conforme a la capacidad real de ordenación de las distintas UEs. (las NNSS establecían una capacidad máxima de 600 viviendas para el total de UEs residenciales y la aplicación de la densidad de 40 Viv /ha de la Adaptcacion , genera un incremento adicional de capacidad de 300 viviendas mas

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 56/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Tabla 4 / 04 - Resumen Determinaciones NNSS 2000 y ADAPTACION LOUA 2009 · Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado

Unidad de Ejecución	Denominación	Clasificación Actualizada	Uso	Superficie m2s	Edificabilidad 0,5 m2c/m2s	Viviendas			Nivel de Ejecución
						Total 40 Viv/Ha	Libre (70% Edif)	VPP (30% Edif)	
UE-9	Trasera C/ Majadahonda	S.U. Consolidado	Residencial Ensanche	13.570	6.785	54	0	54 (100%)	Urbanizado y edificado Recepción.
Subtotal				13.570	6.785	54			
UE-1	Hacienda San Pedro	S.U. No Consolidado	SSGG E. Libre y Equip.	17.110	0	0			Parcialmente gestionado. Polideportivo.
UE-7	Parque Arroyo La Parra	S.U. No Consolidado	SSGG EspacioLibre	6.660	0	0			Sin gestionar
UE-21	EL Acceso Cementerio	S.U. No Consolidado	SSGG EspacioLibre	1.277	0	0			Sin gestionar
UE-22	EL Cruce Carretera Olvera /Ctra Navarredonda	S.U. No Consolidado	SSGG EspacioLibre	864	0	0			Sin gestionar
UE-23	EL Cañuelo Oriental	S.U. No Consolidado	SSGG EspacioLibre	16.244	0	0			Sin gestionar
Subtotal				42.155	0	0			
UE-2	Calle Pilar Nuevo	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	21.000	10.500	84	59	25	Urbanizado, y edificado. Sin recepción.
UE-3	Era Mora. Sector Norte	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	21.000	10.500	84	59	25	Sin gestionar. Parcialmente edificado.
UE-4	Era Mora. Sector Sur	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	10.000	5.000	40	28	12	Sin gestionar
UE-5	C/ Calzada y C/ Fray Antonio	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	2.790	1.395	10	7	3	Sin gestionar
UE-6	Carretera Ecija-Olvera, y casco urbano. Sec. Norte	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	17.530	8.765	70	49	21	Sin gestionar Parcialmente edificado
UE-8	Carretera Ecija-Olvera, y casco urbano. Sec. Sur	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	11.660	5.8300	46	32	14	Sin gestionar Parcialmente edificado
UE-10	Camino Cañuelo y Calle Alberquilla	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	43.550	21.775	173	121	52	Sin gestionar parcialmente edificado
UE-11	Ctra. Navarredonda Sur I	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	19.140	9.570	76	53	23	Parcialmente urbanizado
UE-12	Ctra. Navarredonda Sur II	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	7.650	3.825	30	21	9	Parcialmente urbanizado
UE-13	Ctra. Navarredonda Sur III	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	12.400	6.200	50	35	15	Parcialmente urbanizado
UE-14	Ctra. Navarredonda Sur IV	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	10.000	5.000	40	28	12	Urbanizado, con recepción
UE-15	Ctra. Navarredonda Sur V	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	6.800	10.500	84	59	25	Urbanizado, con recepción
UE-16	Suroestea Navarredonda I	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	3.590	1.795	14	10	4	Urbanizado, con recepción

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Página: 57/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Unidad de Ejecución	Denominación	Clasificación Actualizada	Uso	Superficie m2s	Edificabilidad 0,5 m2c/m2s	Viviendas			Nivel de Ejecución
						Total 40 Viv/Ha	Libre (70% Edif)	VPP (30% Edif)	
UE-17	Aldea la Mezquitilla	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	9.500	4.750	37	26	11	Sin gestionar
UE-18	Traseras C/ Aberquilla	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	5.630	2.815	22	15	7	Sin gestionar Parcialmente edificado
UE-19	Ampliación Alberquilla y Cruces	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	4.700	2.350	19	13	6	Sin gestionar
UE-20	Carretera Olvera, y C/ Luz	S.U. No Consolidado	Residencial Ensanche	6.000	3.000	25	18	7	Urbanizado y edificado Sin gestionar
Subtotal				258.180	129.090	846	592	254	

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 58/584

Tabla 4 / 05 - Resumen Determinaciones NNSS 2000 y ADAPTACION LOUA 2009 · Sectores en Suelo Urbanizable

Sectores Denominación	Modificaciones de las NNSS	Contenido	Planeamiento Desarrollo	Uso Global e Intensidad	SUPERFICIE m2s			Edificabilidad Global	Densidad y número viviendas	Viviendas Libres / VPP	Nivel de Ejecución	Clasificación Actualizada
					Sector	SSGG	Área de Reparto					
S-1												
S-1	NNSS 2000			Residencial Intensidad II	42.020	9.880	51.900	16.808 0,40 m2/m2	84 viv. 20 viv/ha	84 / 0	Sin desarrollar	
S-1	Modificación NNSS 2008 Ap. Definitiva 18/01/2008	Incremento intensidad y densidad	Plan Parcial Ap. Definitiva 14/07/2008	Residencial Intensidad III	40.830	11.070	51.900	20.333 0,498 m2/m2	163 viv. 40 viv/ha	65 / 98	Sin desarrollar	
S-1	Modificación NNSS 2013 Ap. Definitiva 08/11/2013	Ajustes ordenación pormenorizada	No es necesario P.P. Modif. NNSS.	Residencial Intensidad III	40.830	11.070	51.900	20.333 0,498 m2/m2	163 viv. 40 viv/ha	65 / 98	Sin desarrollar	
S-1	Modificación NNSS 2014 Ap. Inicial 17/01/2014	Reordenación P.P. Delimitación dos UE.	No es necesario P.P. Modif. NNSS	Residencial Intensidad III	40.830	11.070	51.900	20.333 0,498 m2/m2	163 viv. 40 viv/ha	65 / 98	Sin desarrollar	S. Uble Ordenado
S-2												
S-2	NNSS 2000		Plan Parcial Ap. Definitiva 26/09/2011	Residencial Intensidad I	16.470	3.500	19.970	7.412 0,45 m2/m2	57 viv. 35 viv/ha	57 / 0	PP aprobado Parcial Urbanizado	S. Uble Ordenado
S-3												
S-3	NNSS 2000		Plan Parcial Ap. Inicial: 12/01/2007	Residencial Intensidad I	61.280	17.500	78.780	27.576 0,45 m2/m2	214 viv. 35 viv/ha	214 / 0	Sin planeamiento aprobado	S. Uble Sectorizado
S-4												
S-4	NNSS 2000		Plan Parcial Ap. Def: 06/02/2001	Residencial Intensidad I	23.090	3.600	26.690	10.390 0,45 m2/m2	80 viv. 35 viv/ha	80 / 0	Ejecutado y urbanizado sin completar	S. Urbano Consolidado (Urb. Pendiente)
S-5												
S-5	NNSS 2000			Residencial Intensidad II	25.070	4.730	29.800	10.028 0,40 m2/m2	50 viv. 20 viv/ha	50 / 0	Sin desarrollar	
S-5	Modificación NNSS 2008 Ap. Definitiva 31/01/2008	Incremento intensidad y densidad	Plan Parcial Ap. Definitva 03/08/2008	Residencial Intensidad I	25.067	5.395	30.462	11.280 0,45 m2/m2	88 viv. 35 viv/ha	85 / 3	Sin desarrollar	
S-5	Modificación NNSS 2014 Ap.Provisonal 31/10/2014	Cambio a uso global industrial	No es necesario Plan Parcial Modif. NNSS	Industrial Intensidad I	25.067	5.395	30.462	11.280 0,45 m2/m2	Industrial		Sin desarrollar	S. Uble Ordenado
S-6												
S-6	NNSS 2000		Plan Parcial Ap. Definitiva 04/06/2004	Industrial Intensidad I	41.980	3.240	45.220	18.891 0,45 m2/m2	Industrial		Ejecutado y urbanizado	S. Urbano Consolidado
S-7												
S-7	NNSS 2000			Industrial Intensidad II	18.780	0	18.870	5.634 0,30 m2/m2	Industrial		Sin planeamiento aprobado	S. Uble Sectorizado

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Observaciones

Página: 59/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Sectores Denominación	Modificaciones de las NNSS	Contenido	Planeamiento Desarrollo	Uso Global e Intensidad	SUPERFICIE m2s			Edificabilidad Global	Densidad y número viviendas	Viviendas Libres / VPP	Nivel de Ejecución	Clasificación Actualizada
					Sector	SSGG	Área de Reparto					
TOTAL					227.587	44.305	271.892		514	416 / 98		

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 60/584

4.2 Desarrollo del Planeamiento General

4.2.1 Desarrollo (I). Modificaciones habidas del Planeamiento General

Durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias, y posteriormente del documento de PGOU Adaptado a la LOUA, se han redactado para su tramitación y posterior aprobación por los órganos competentes distintas Modificaciones que con carácter puntual han ido adecuando las condiciones generales de ordenación de algunos sectores de suelo o unidades de ejecución, a las circunstancias de cada momento para facilitar la viabilidad de las mismas. También se han producido Modificaciones de iniciativa municipal, para corregir o mejorar determinaciones graficas de los planos, o de las ordenanzas, con objeto de mejorar la interpretación y aplicación del planeamiento general, en el conjunto de NNSS + AdP.

En los cuadros adjuntos se recogen las distintas Modificaciones de las NNSS 2000 y del PGOU Adaptación a la LOUA 2009.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 61/584

Tabla 4 / 06 – Modificaciones del Planeamiento General (NNSS 2000 + AdP 2009) · Aprobación Definitiva

Localización	Denominación	Aprobacion Definitiva	Redactor	Contenido	Otros Datos
S-5	Modificación NNSS Sector 5 "La Noria"	31/01/2008	Alberto González	Cambio Intensidad residencial sector 5 Pasa de viv aislada a ensanche entre medianeras	35 viv/ha 0,45 m2c/m2s 3,33% de VPP
S-1	Modificación NNSS Sector 1 "Extensión Norte"	18/01/2008	Javier García	Cambio Intensidad residencial sector 1 Pasa de viv aislada a ensanche entre medianeras	40 viv/ha 0,498 m2c/m2s 60% de VPP
Varias Unidades Ejecución	Modificación PGOU Exclusión suelos Unid. Ejecución	16/03/2011	Arquitecto municipal	Exclusión de suelos de delimitación de U.E. para gestión asistemática directa. Actuaciones SUNC:: UE-2 / UE-10 / UE-11 / UE-12 / UE-13 / UE-18 / UE-20	
General	Modificación PGOU Nuevas alineaciones y apertura viario	16/03/2011	Arquitecto municipal	Rectificaciones alineaciones y supresión aperturas de viario Varias localizaciones	
General	Modificación PGOU Suelo No Urbanizable I	29/06/2012	Arquitecto municipal	Modificaciones en articulado Normativa Urbanística SNU. Art.193,196,200,213	
SUNC 24	Modificación PGOU SUNC.24 "Cañuelo 9"	03/07/2012	Javier García	Creación de nueva unidad ejecución en SU para desarrollo de PERI	
General	Modificación PGOU Art. 156 Zona Ensanche	21/06/20013	Arquitecto municipal	Modificaciones en articulado Normativa Urbanística Ensanche Art.156	
General	Modificación PGOU Suelo No Urbanizable II	22/10/2014	Arquitecto municipal	Modificaciones en articulado Normativa Urbanística SNU. Art.195,213,215,201 bis	
Calle Vereda Cañuelo	Modificación PGOU Rectificación alineaciones en c/ Vereda de Cañuelo	09/02/2015	Arquitecto Diputación	Rectificaciones alineaciones / calle Vereda Cañuelo	

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 62/584

Tabla 4 / 06 – Modificaciones del Planeamiento General (NNSS 2000 + AdP 2009) · Aprobación Inicial o Provisional

Localización	Denominación	Aprobación	Redactor	Contenido	Otros Datos
UE-22	Modificación PGOU UE-22	30/03/2012 Ap. Inicial		No hay documentación	
S-8	Modificación PGOU Creación Suelo Urbanizable Sector 8	22/03/2013 Ap. Inicial		Reclasificación suelo no urbanizable, para ampliar suelo urbanizable en Camino de San Pedro.	
Trasera c/ Las Cruces	Modificación PGOU Trasera c/ Las Cruces	29/10/2014 Ap. Inicial		No hay documentación	
S-5	Modificación NNSS Sector 5 "La Noria"	31/10/2014 Ap. Provisional	Rafael Onieva	Cambio de uso residencial a uso industrial, Intensidad I	0,53 m2c/m2s Industria entre medianeras
S-1	Modificación PGOU Sector 1 "Extensión Norte"	17/01/2014 Ap. Inicial	Fermin Redondo	Cambios de localización dotaciones y alineaciones interiores, cambio de edificabilidad neta parcelas	40 viv/ha 0,498 m2c/m2s 60% de VPP
SUNC 19	Modificación PGOU SUNC.19 y SGV-30"	29/04/2015 Ap. Inicial	Diego Gallardo	Cambio alineaciones viario ASG-30 y parcelas SUNC-19	Ordenación pormenorizada completada
SUNC-1	Modificación PGOU SUNC-1 Hacienda S. Pedro	29/04/2015 Ap. Inicial	Arquitecto municipal	Cambio ordenación pormenorizada de viales y alineaciones	Ordenación pormenorizada completada
S-4	Modificación PGOU Sector S-4	16/06/2015 Ap. Inicial	Arquitecto municipal	Regularización ordenación pormenorizada del sector, adaptándose a las alineaciones reales ejecutadas.	
General	Modificación PGOU Correcciones articulado Normas Urbanísticas	24/09/2015 Ap. Inicial	Arquitecto municipal	No hay documentación	

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 63/584

4.2.2 Desarrollo (II). Instrumentos de Desarrollo: Planeamiento, Ejecución, Reparcelación y Urbanización.

Entre las figuras de planeamiento de desarrollo aprobadas durante la vigencia de las NNSS 2.000 se pueden diferenciar entre Planes Parciales de Desarrollo Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle. También se referencian en el cuadro adjunto los instrumentos de ejecución del planeamiento aprobado, relativo a Delimitación de Unidades de Ejecución, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización.

En el cuadro adjunto se recogen los distintos instrumentos de desarrollo aprobados.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 64/584

Tabla 4 / 07 – Planeamiento de Desarrollo contenido en el Planeamiento General (NNSS 2000 + AdP 2009)

Localización	Denominación	Aprobación Inicial /Provisional /Definitiva	Contenido	Otros Datos
S-4	Plan Parcial Sector 4 Proy. Parcelacion Sector 4	Ap. Def 06/02/2001 Ap. Def. 20/08/2001	Uso Residencial Ordenación pormenorizada	Ejecutado y urbanizado (pendiente de urbanización parte de viario y espacios libres locales)
S-6	Plan Parcial Sector 6 Modif. Plan Parcial Sector 6 Proy.Urbanizacion Sector 6 Proy. Parcelacion Sector 6	Ap. Def 04/06/2004 Ap. Def. 31/07/2013 Ap. Def 02/12/2004 Ap. Def. 16/03/2005	Uso Industrial Ordenación pormenorizada	Ejecutado y urbanizado (pendiente de urbanización parte de espacios libres locales)
S-5	Plan Parcial Sector 5	Ap. Def 03/08/2008	Uso Residencial Ordenación pormenorizada	No se desarrolla. Modificación de PGOU cambio de uso residencial a industrial
S-1	Plan Parcial Sector 1 Modif. Plan Parcial Sector 1 Proy.Del. Unidades Ejecución.	Ap. Def 14/07/2008 Ap. Def. 08/11/2013 Ap. Def. 04/02/2014	Ordenación pormenorizada	Sin ejecutar. Diversas modificaciones de ordenación pormenorizada.
S-2	Plan Parcial Sector 2 Modif. Plan Parcial Sector2 Proy.Urbanizacion Sector 2 Proy. Parcelacion Sector 2	Ap. Def 26/09/2011 Ap. Def. 08/11/2013 Ap. Def. 12/06/2012 Ap. Def. 12/06/2012	Ordenación pormenorizada	Sin ejecutar. Diversas modificaciones de ordenación pormenorizada. Parcialmente urbanizado.
SUNC 24	PERI SUNC-24 c/ Cañuelo Proy. Urbanización SUNC-24 Proy. Parcelacion SUNC-24	Ap. Def 17/01/2014 Ap. Def. 02/10/2015 Ap. Def. 18/11/2014	Ordenación pormenorizada	Nueva Unidad ejecución, para ordenación interior parcela gran dimensión. Ejecutado
SGV-20 c/ Alberquilla	Estudio Detalle calle Alberquilla	Ap. Def 30/03/2012	Establecimiento alineaciones	Ordenación pormenorizada Sin urbanizar
SUNC-16 Navarredonda	Estudio Detalle UE-16 NAVARREDONDA	Ap. Def 21/06/2013	Establecimiento alineaciones	Ordenación pormenorizada Completada urbanización

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 65/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

4.2.3 Análisis del desarrollo del Planeamiento y de su grado de Ejecución. Situación Actual

En relación con el momento de la aprobación del documento de la Adaptación Parcial a la LOUA, los cambios más significativos en el planeamiento general, y el estado de desarrollo y ejecución de los distintos instrumentos de planeamiento es el siguiente:

4.2.3.1 Modificaciones de planeamiento. Nivel de desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable

SECTOR S-1

Se han producido y aprobado distintas Modificaciones del Planeamiento General sustituyendo al Plan Parcial anteriormente aprobado con objeto de la definición de la ordenación pormenorizada del sector, la localización de los sistemas generales y locales, y la definición de dos unidades de ejecución . Está en la fase de Aprobación Inicial, la última modificación al respecto. El uso global es el Residencial con Intensidad III, con densidad de 40 viv/ha, (máximo de 163 viviendas). No se ha gestionado ni urbanizado. Esta en tramitación el Proyecto de Reparcelacion de la primera Unidad de Ejecución.

Es un sector de extensión periférico que no tiene incidencia prioritaria en la terminación de la estructura urbana. Situación Actual: Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Global Residencial.

SECTOR S-2

Planeamiento parcial aprobado. Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados. Se delimitan dos unidades de ejecución, habiéndose urbanizado con recepción municipal la primera de las mismas. Se debe confirmar la cesión de los suelos de titularidad pública. No esta edificado. El uso global es el Residencial con Intensidad I, con densidad de 35 viv/ha, (máximo de 57 viviendas).

Es un sector de extensión que completa un vacio en torno al eje urbano de la antigua carretera de Osuna, que es necesario y debe servir para terminar y completar esa parte de la estructura urbana. Situación Actual :Suelo Urbano Consolidado , y Suelo Urbanizable Ordenado, de Uso Global Residencial.

SECTOR S-3

Planeamiento Parcial con Ap. Inicial, pero sin completar su tramitación. No existen Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados. Sin ejecutar ni urbanizar. El uso global es el Residencial con Intensidad I, con densidad de 35 vivi/ha, (máximo de 214 viviendas).

Es un sector de ensanche en torno al polideportivo municipal, y completa la extensión interior del sector entre las calles Majadahonda y Alberquilla, que debe servir para terminar y completar esa parte de la estructura urbana. No existe iniciativa actual por los particulares. Situación Actual: Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Global Residencial.

SECTOR S-4

Planeamiento parcial aprobado. Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados. Casi completada la ejecución y urbanización, (falta zona verde local en la trasera del Instituto y parte del viario de ronda exterior). El trazado de viario y alineaciones existentes no se ajusta a las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan Parcial. Se debe regularizar la situacion de la ordenación pormenorizada modificando el planeamiento y regularizar el proceso de parcelación y cesiones de suelo .Se debe confirmar la recepción de la urbanización y la cesión de los suelos de titularidad pública. Consolidado por la edificación en un 90%. (74 viviendas) .El uso global es el Residencial con Intensidad I, con densidad de 35 vivi/ha, (máximo de 80 viviendas).

Es un sector consolidado que completa el área de ensanche entre la Calle Alberquilla y la Carretera de Navarredonda. . Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado de Uso Global Residencial. (pendiente de completar gestión y urbanización.

SECTOR S-5

Se han producido y aprobado distintas Modificaciones del Planeamiento General. Primero para aumentar su Intensidad y densidad como suelo residencial que es la vigente con Plan Parcial con Ap. Definitiva. La última modificación (con Aprobación Provisional), cambia el uso global residencial, por uso global industrial en parcelas intensivas, y define la ordenación pormenorizada, sustituyendo al Plan Parcial. No se ha seguido la tramitación y los titulares desisten del cambio de uso a industrial , manteniéndose vigente la ordenación pormenorizada del Plan Parcial residencial. No se ha realizado gestion ni urbanizado.

Es un sector intermedio entre el núcleo principal y Navarredonda, que posibilita la continuidad de la estructura urbana entre ambos núcleos. Y permite generar nuevo suelo residencial de extensión de Navarredonda , Situación Actual: Suelo Urbanizable Ordenado, de Uso Global Residencial.

SECTOR S-6

Planeamiento parcial aprobado. Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados. Completada la ejecución y urbanización. Se debe confirmar la recepción de la urbanización y la cesión de los suelos de titularidad pública. Consolidado por la edificación en un 90%. .El uso global es el Industrial con Intensidad I, edificación adosada intensiva.

Es un sector consolidado que completa el área de ensanche industrial de la Carretera de Navarredonda. Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado, de Uso Global Industrial.

SECTOR S-7

Planeamiento parcial sin iniciar su tramitación. No existen Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados. Sin ejecutar ni urbanizar. El uso global es el Industrial con Intensidad II, edificación industrial extensiva.

Sector excéntrico y segregado del núcleo de población, delimitado en torno a una edificación industrial aislada en SNU. No tiene buenas comunicaciones con la red principal de carreteras. No es necesario su desarrollo como Sector de suelo Urbanizable. Posible desclasificación como Suelo No Urbanizable y legalización de la actividad como Proyecto de Actuación en SNU.

4.2.3.2 Modificaciones de Planeamiento. Nivel de desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado

Durante el periodo de vigencia del planeamiento general (NNSS 2000 + AdP 2009) las distintas actuaciones urbanísticas presentan una casuística variada:

- Unidades de Ejecución Desarrolladas
- Unidades de Ejecución No Desarrolladas o Parcialmente Ejecutadas
- Unidades de Ejecución para Gestión de Suelo de Dotaciones de Iniciativa Municipal

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 66/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

UNIDADES DE EJECUCIÓN DESARROLLADAS

UE-2

Unidad de ejecución consolidada por la edificación y urbanizada. Capacidad Máxima Adp. 59 viv libre y 25 viviendas protegidas. (Modificación de NNSS para exclusión de Unidad de Ejecución).Mayoritariamente edificada, 36 viviendas libres, 10 edificaciones tipología almacen,10 solares. Resto de la actuación vacante parcela rustica sin parcelar en el extremo oeste. Se ha desarrollado en base a la ordenación de las NNSS directamente mediante licencias de parcelación y obras de urbanización. No se han producido cesiones, ni recepción urbanización . Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado. Sin recepción de obras ni titularización de cesiones viario y aprovechamiento. Improcedencia aplicación reservas vpo.

UE-9

Unidad de ejecución desarrollada y urbanizada por el Ayuntamiento. Capacidad Máxima Adp. 54 viviendas protegidas. Parcialmente edificada, 35 viviendas de promoción municipal. Resto de parcelas pendientes de parcelación, y edificación, actualmente usos de almacenes y huertos. Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado. Se debe confirmar la oportunidad de mantener la calificación de vivienda protegida sobre el resto de solares sin edificar.

UE-12

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Apd. 21 viv libre y 9 viviendas protegidas. (Modificación de NNSS para exclusión de Unidad de Ejecución).Parcialmente edificada, 13 viviendas libres. Y parcelación completada y segregada mediante licencias de parcelación. Urbanización incompleta de las calles. Sin recepción de viario ni titularización del suelo de cesión. Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado. Sin recepción de obras ni titularización de cesiones viario y aprovechamiento. Improcedencia aplicación reservas vpo.

UE-14

Unidad de ejecución desarrollada y urbanizada. Capacidad Máxima Adp. 28 viv libre y 12 viviendas protegidas. Parcialmente edificada, 2 viviendas libres. Desarrollo mediante Proyecto de Reparcelación, cesiones de suelo público y de aprovechamiento formalizadas. Urbanización completa de las calles. Recepción municipal. Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado. Improcedencia aplicación reservas vpo.

UE-15

Unidad de ejecución desarrollada. Capacidad Máxima Adp.59 viv libre y 25 viviendas protegidas. Sin edificar. Desarrollo mediante Proyecto de Reparcelación, cesiones de suelo público y de aprovechamiento formalizadas. Urbanización completa de las calles. Recepción municipal. Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado. Improcedencia aplicación reservas vpo.

UE-16

Unidad de ejecución desarrollada. Capacidad Máxima Adp. 10 viv libre y 4 viviendas protegidas. Desarrollo mediante E.D. Proyecto de Reparcelación y P. Urbanización. Parcialmente edificada, 4 viviendas libres y 1 edificación tipo nave /almacén. Urbanización completa de las calles, con recepción municipal. Formalización de cesiones dotacionales. Queda pendiente de convenio la cesión del 10% del aprovechamiento. Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado. Sin formalización de las cesiones de aprovechamiento. Improcedencia aplicación reservas vpo.

UE-20.

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Adp. 18 viv libre y 7 viviendas protegidas. Parcialmente edificada, 7 viviendas libres. Urbanización no necesaria por contar las parcelas con frente de fachada a calle urbanizada. La delimitación de la actuación no coincide con el parcelario. Parcelario consolidado. Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado. Sin formalización de las cesiones de aprovechamiento. Improcedencia aplicación reservas vpo.

UE-24

Unidad de ejecución no prevista en las NNSS desarrollada mediante PERI. Capacidad Máxima 7 viv libre y 3 viviendas protegidas. Urbanizada y Edificada, 10viviendas. Urbanización completa y recepción de las calles. Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado.

UNIDADES DE EJECUCIÓN NO DESARROLLADAS O PARCIALMENTE EJECUTADAS

UE-3

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Adp. 59 viv libre y 25 viviendas protegidas. Parcialmente edificada y urbanizada, 10 viviendas libres, desarrolladas mediante licencias de parcelación u y obras parciales de urbanización. No se han realizado cesiones de suelo ni recepción de urbanización. El resto sin gestionar y sin urbanizar. Vacío de grandes dimensiones en interior de manzana sin parcelar. Por su tamaño y distinto nivel de consolidación sería conveniente la segregación en varias unidades de ejecución. Por su tamaño sería conveniente la definición de espacios libres locales interiores. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado.

UE-4

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Apd.28 viv libre y 12 viviendas protegidas. Sin edificar ni urbanizar. Única unidad de ejecución con reserva de suelo para espacio libre local. Dos parcelas de grandes dimensiones en interior de manzana sin parcelar. Posible segregación en dos unidades para subdividir la iniciativa de gestión. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado.

UE-5

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Adp. 7 viv libre y 3 viviendas protegidas. Sin edificar ni urbanizar. Formada por dos solares de medianas dimensiones con muy escasa fachada en el interior de manzana urbana consolidada. Parcelas afectadas por la canalización subterránea de arroyos y que presenta riesgos de avenidas sin parcelar. Posibilidad de su desarrollo edificatorio directo por aplicación de la ordenanza de zona correspondiente, sin necesidad de generar nuevo viario interior. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado

UE-6

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Adp. 49 viv libre y 21 viviendas protegidas. Sin edificar ni urbanizar. La actuación afecta a una parcela de grandes dimensiones con frente a carretera de Osuna, (90%) destinada a usos agrícolas. El resto son parcelaciones y edificaciones con accesos por otras calles o pasajes. Sería conveniente regularizar ambas situaciones diferenciadas.. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado

UE-8

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Adp.32 viv libre y 14 viviendas protegidas. Parcialmente edificado pero sin urbanizar. Distintas parcelas de medianas superficies con frente a Carretera de Osuna edificadas con

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 67/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

edificaciones aisladas. También otras edificaciones con fachada a callejón en la trasera de la calle Majadahonda, sin definición de alineaciones ni urbanización. Necesidad de regularizar ámbito de la delimitación, por nivel de consolidación edificatorio y necesidades de trazado de alineaciones y urbanización de la calle trasera. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado

UE-10

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Adp. 121 viv libre y 52 viviendas protegidas. (Modificación de NNSS para exclusión de Unidad de Ejecución). Parcialmente edificada, 35 viviendas libres y 18 edificaciones de uso industrial o almacén, algunas previamente consolidadas, otras con licencia individual por tener frente de fachada, y otras desarrolladas mediante licencias de parcelación y obras de urbanización parcial. Sin cesiones de suelo público ni de aprovechamiento. Sin urbanizar. (Urbanización solo parcial de algunas calles). Resto de la actuación distintas parcelas de grandes dimensiones, en zona de borde urbano no consolidado, sin parcelar. Por su gran tamaño y distinto nivel de consolidación, sería conveniente la segregación en varias unidades de ejecución y la consolidación de parte de los solares urbanizados y edificados como suelo urbano consolidado. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado

UE-11

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Apd. 53 viv libre y 23 viviendas protegidas. (Modificación de NNSS para exclusión de Unidad de Ejecución).Parcialmente edificada, en su zona norte 6 viviendas libres. Urbanización antigua y solo parcial de las calles (solo calzadas sin servicios y acerados). Resto de la actuación sin parcelar. Se debería excluir del ámbito la zona ya consolidada y definir dos unidades de ejecución en el resto (2 propietarios). Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado.

UE-13

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Apd. 35 viv libre y 15 viviendas protegidas. (Modificación de NNSS para exclusión de Unidad de Ejecución). Parcialmente parcelada en su tramo norte, mediante licencias de parcelación. Parcialmente edificada, 12 viviendas libres. Urbanización parcial e incompleta de las calles. Resto de la actuación sin parcelar. Se debería excluir del ámbito la zona ya consolidada y definir una unidad de ejecución en el resto. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado.

UE-17

Unidad de ejecución sin desarrollar. Aldea de La Mezquitilla. Capacidad Máxima Adp. 26 viv libre y 11 viviendas protegidas. Sin urbanizar ni edificar. Actuación sin parcelar. No existe tensión de crecimiento ni interés en su desarrollo, por los diversos titulares. Posibilidad de desclasificación como suelo no urbanizable. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado.

UE-18

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Adp. 15 viv libre y 7 viviendas protegidas. Parcelación consolidada mediante licencia de parcelación. Materializadas cesiones de viario, sin cesiones de aprovechamiento. Parcialmente urbanizada, faltan infraestructuras. Parcialmente edificada una vivienda. Actuación de colmatación de interior de manzana, con trazado de calle en fondo de saco. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado.

UE-19

Unidad de ejecución sin desarrollar. Capacidad Máxima Adp. 13viv libre y 6 viviendas protegidas. Formulación de ED para ajuste de alineaciones. Sin urbanizar ni edificar. Actuación de terminación de borde urbano. Dos titulares con posible segregación de la unidad de ejecución.. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado.

UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA GESTIÓN DE SUELO DE DOTACIONES DE INICIATIVA MUNICIPAL

UE-1

Unidad de ejecución prevista en las NNSS , para obtención de suelo dotacional SSGG Espacios Libres y Equipamientos en el entorno de la Hacienda de San Pedro, a fin de potenciar su conservación y protección del entorno. Sistema de Gestión por expropiación. Parcialmente desarrollado con la construcción del Polideportivo municipal. Está en tramitación una Modificación de las NNSS para regularizar alineaciones y reubicación de usos. Sin gestionar ni urbanizar. Posible redefinición del uso público o privado de la Hacienda San Pedro. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado.

UE-7

Unidad de ejecución prevista en las NNSS , para obtención de suelo dotacional SSGG Espacios Libres en la cabecera del Arroyo de la Parra. Sistema de Gestión por expropiación. Mismo propietario que la UE-6. No ha existido capacidad de inversión para su gestión. Sin gestionar ni urbanizar. Posible redefinición del uso público como parque urbano, o privado como espacio libre no edificado por los riesgos de inundación. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado.

UE-21

Unidad de ejecución no prevista en las NNSS definida en la Adp, para obtención de suelo dotacional SSGG Espacios Libres en entorno del cementerio. Suelo Urbanizado , utilizado como área de aparcamiento del cementerio. Existen dudas sobre la titularidad del suelo, siendo previsible su adscripción Publica a la parcela del cementerio. Situación Actual: Suelo Urbano Consolidado.

UE-22

Unidad de ejecución no prevista en las NNSS definida en la Adp, para obtención de suelo dotacional SSGG Espacios Libres, en cruce carretera Osuna y Navarredonda. Sin gestionar ni urbanizar. Este espacio libre no desempeña función como parque urbano, sino como espacio de protección de la carretera. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado. Posible desclasificación como suelo no urbanizable.

UE-23

Unidad de ejecución no prevista en las NNSS definida en la Adp, para obtención de suelo dotacional SSGG Espacios Libres para formación de Parque urbano en sector de ensanche entre las calles Majadahonda y Alberquilla. Sin gestionar ni urbanizar. Situación Actual: Suelo Urbano No Consolidado. Posible cambio a clasificación como suelo urbanizable si se mantiene el destino como Parque Urbano, o suelo no urbanizable si se califica como espacio libre por su riesgo de inundabilidad.

4.2.3.3 Otras Modificaciones Parciales del Planeamiento General

Se exponen a continuación las distintas modificaciones habidas del planeamiento general que tienen un contenido parcial sobre el conjunto de la ordenación.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 68/584

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Estado: Firmado

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

MODIFICACIÓN PGOU - EXCLUSIÓN SUELOS UNIDADES EJECUCIÓN (2011)

Esta Modificación, de iniciativa municipal afecta a 7 Unidades de Actuación de las previstas en las NNSS en Suelo Urbano No Consolidado, Actuaciones SUNC: UE-2 / UE-10 / UE-11 / UE-12 / UE-13 / UE-18 / UE-20, a las que excluye de la delimitación de unidades de ejecución anteriores, para evitar que su gestión deba desarrollarse como actuación sistemática , por el sistema de gestión de compensación, se entiende que por la dificultad de que los vecinos afectados se constituyan en Junta de Compensación , debido al distinto grado de consolidación , edificación, e intereses diversos de los parcelistas afectados. De deben desarrollar por el procedimiento de gestión asistemática, previsto en el Art. 55.2 de la LOUA, para el régimen de Suelo Urbano No Consolidado no incluido en U.E.

Se plantean algunas dudas sobre la viabilidad de esta solución. La ordenación pormenorizada esta cerrada y definida en el planeamiento general. Pero no se resuelve el problema de como se materializan las cesiones de suelo destinada a dotaciones (Viario) a favor del ayuntamiento cuando el suelo afectado es propiedad de distintos titulares. Es necesario Proyecto de Reparcelación. Las cesiones del 10% municipal, deben gestionarse mediante compensaciones económicas individuales, de cada parcelista vinculadas al acto de edificación. Pero no se resuelve al no existir Proyecto de Reparcelación, la materialización y reparto de los aprovechamientos vinculados a la reserva de Vivienda protegida. Y por último no se resuelve de forma coherente la terminación de la ejecución de las obras de urbanización, que solo se ejecutan parcialmente, con difícil control de la calidad y funcionalidad de las citadas obras.

En el caso concreto de la UE-10 que requiere de la ordenación interna y trazado y ejecución de distintos viales, esta solución se considera insuficiente para poder desarrollar los objetivos del planeamiento.

MODIFICACIÓN PGOU - NUEVAS ALINEACIONES Y APERTURA VIARIO (2011)

Modificación de iniciativa municipal, para corregir y modificar alineaciones previstas en las NNSS. En dos casos para respetar las zonas de servidumbre y no edificación de antiguas carreteras hoy convertidas en viario urbano, y en otros casos para suprimir suelo destinado a viario , que no se considera imprescindible, y que es de titularidad privada, sin que exista previsto iniciativa de gestión, ni voluntad publica de su ejecución.

MODIFICACIÓN PGOU - SUELO NO URBANIZABLE I (2012) / SUELO NO URBANIZABLE II (2014)

Modificaciones de iniciativa municipal, para mejorar la regulación de usos y actividades en Suelo No Urbanizable. Se busca un necesario equilibrio entre la protección de los valores naturales y ambientales del suelo rural, y la necesidad de su desarrollo sostenible como soporte de actividades económicas y productivas que puedan ser compatibles con el equilibrio ambiental de dicho suelo. Entre los objetivos de esta Modificación están los siguientes.

Con carácter general, adaptar la normativa de los suelos de especial protección a las determinaciones de la Adaptación Parcial. Y en particular, hacer compatible el uso de infraestructuras en Suelos de Especial Protección, "Arroyo de la Solana y Arroyo de los Lobos".

Facilitar la implantación de actividades turísticas de turismo rural, en el territorio municipal, como actividad compatible con el valor rural y ambiental de los suelos, y como medida de conservación y puesta en valor del patrimonio etnológico de edificaciones aisladas existentes en el territorio.

Facilitar la implantación de actividades ganaderas en suelo no urbanizable, como actividad que debe desarrollarse en esta categoría de suelo, regulando estas actividades en las distintas categorías de suelo , en función de la nueva normativa ambiental actualizada, en lugar de la utilizada en la redacción de las NNSS.

En la segunda modificación se completan algunos aspectos más sobre todo el relativo a la posibilidad de desarrollo de usos y actividades deportivas compatibles en Suelo No Urbanizable. Y la corrección de algunos errores en la documentación gráfica.

MODIFICACIÓN PGOU - ART. 156 ZONA ENSANCHE (2013)

Modificación de iniciativa municipal para introducir pequeños cambios en la regulación de retranqueos de fachada en planta baja, para construir porches privados, en la Ordenanza de Ensanche.

MODIFICACIÓN PGOU - RECTIFICACIÓN ALINEACIONES CALLE VEREDA CAÑUELO (2015)

Modificación de iniciativa municipal, para corregir y modificar alineaciones previstas en las NNSS. El objetivo es reconocer y ajustar las alineaciones a la realidad física existente, pues en esta calle ya existen muchas alineaciones consolidadas por edificaciones existentes, que no se pretenden demoler, ni dejar fuera de ordenación, y por tanto se ajusta el dimensionamiento del viario y sus alineaciones a la realidad física, considerándose valida en su función viario la sección actual del viario.

4.2.3.4 Resumen del Estado Actual del Desarrollo del Planeamiento: Clasificación de Suelo y Capacidad de Población y Vivienda.

Tabla 4 / 08 – Estado Actual de desarrollo. Clasificación del Suelo / Situación de Población y Vivienda (2017)

Se actualizan los datos de capacidad de viviendas del planeamiento vigente aplicando los datos de computo de viviendas, solares y otras edificaciones, que se han realizado mediante trabajo de campo con la redacción del Diagnostico del PBOM, y que también se han contrastado con los datos generados por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, elaborado en los últimos años .

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 69/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

CLASE SUELO	SUPERFICIE (Ha)	VIVIENDAS			POBLACION (+)	
		EXISTENTES	SOLARES/ CAPACIDAD	TOTALES	EXISTENTES	INCREMETO POSIBLE
SUELO URBANO						
SU CONSOLIDADO	62,12	1.909	191	2.100	3.916	458
(*) SUC Existente	60,77	1.874	172	2.046	3.844	412
UE consolidadas(UE-9)	1,35	35	19	54	72	46
SU NO CONSOLIDADO (UEs)	30,03	84	763	846	170	1.830
Total SUELO URBANO	92,15	1.993	954	2.946	4.086	2.288
SUELO URBANIZABLE						
Residencial	20,72	70	532	602	144	1.277
S-1	5,19		163	163		391
S-2	2,00		57	57		137
S-3	7,88		214	214		514
S-4	2,67	70	10	80	168	24
S-5	2,98		88	88		211
Industrial	6,40					
S-6	4,52					
S-7	1,88					
Total SUELO URBANIZABLE	27,12	70	532	602	144	1.277
SUELO NO URBANIZABLE (***)						
Superficies Cultivadas	6.681,00					
Superficies No Cultivadas	2.418,73					
Total SUELO NO URBANIZABLE	9.099,73					

TOTAL	9.219,00	2.063	1.486	3.548	4.230	3.565

Consideraciones al COMPUTO ACTUALIZADO de la CLASIFICACION DEL SUELO, VIVIENDA y POBLACIÓN:

La capacidad máxima de viviendas del planeamiento vigente supone un incremento del 70% sobre el número de viviendas existentes.

Consideraciones al COMPUTO ACTUALIZADO de la CLASIFICACION DEL SUELO, VIVIENDA y POBLACIÓN:

(*) Conforme a los últimos datos disponibles de Catastro (año 2022), el conjunto de los núcleos urbanos de El Saucejo disponen de 2.792 Parcelas Urbanas (Parcelas edificadas 2.258 - Solares 387 – No edificables 147)

En estudio de campo realizado durante la redacción de este documento de Información y Diagnóstico (elaboración propia), se han computado 2.564 parcelas urbanizadas , de las cuales existen 325 solares y 2.239 están edificadas . En el computo se incluye el Suelo Urbano Consolidado de las NNSS. Y además son solares actuales los existentes en la UE-9, y sectores S-2 y S-4. Y también se incluyen las viviendas y solares de las UEs ya desarrolladas , UE-2, UE-12, UE-14, UE-15, UE-16, UE-18, UE-20 y UE-24. De las 2.239 parcelas edificadas habría 2.063 viviendas, (la mayoría unifamiliares), y 200 edificaciones en edificio exclusivo destinadas a otros usos (almacenes, talleres, agropecuario, etc).

(***) Datos extraídos de la Memoria de Información de las NNSS

(+) Último censo disponible 01/01/2022 - 4.233 habitantes. La media de habitantes por vivienda resultante de aplicar la población censada actual respecto al numero de viviendas existente arroja una media de 2,05 hab/viv. Los potenciales nuevos habitantes se computan a razón de 2,4 hab/viv en conformidad con la Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 70/584

4.4 Determinaciones Urbanísticas de Rango Supramunicipal

A partir de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, LOTA, es cuando se potencian una serie de instrumentos jerarquizados y coordinados de planificación, que incluyen el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA, y los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Asimismo en su Disposición Adicional 2ª, la Ley 1/1994 establece que el planeamiento urbanístico general contendrá, "junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos".

Con posterioridad la Disposición Adicional 8 de la Ley 7/2002 LOUA , (añadida en la Ley13/2005 de medidas sobre la vivienda protegida), establecía la necesariedad de emisión de Informe de Incidencia Territorial , en la fase de aprobación inicial de los procedimientos de tramitación del planeamiento general, para analizar la incidencia territorial de sus determinaciones.

Por último la Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, incorpora el control y contenido del Informe de Incidencia Territorial al Informe preceptivo que debe emitir sobre el PBOM la Delegación de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (Art. 107 del Reglamento de la LISTA) respecto al cumplimiento delas determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación,

La articulación por el presente PGOU de dicha valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, se establecerá desde este documento de Información, mediante el inventario de las posibles afecciones de los instrumentos de planificación de ámbito superior (vigentes o en formación), que permita el posterior diagnóstico y el establecimiento de objetivos y criterios en dicho campo.

4.4.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA-

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía fue aprobado definitivamente el 27 de Junio de 2006 y publicado en el BOJA el 29 de Diciembre de 2006

Los referentes del Modelo Territorial de Andalucía son los siguientes:

- El Sistema de Ciudades.
- El Esquema Básico de Articulación Regional.
- Los Dominios Territoriales.
- Las Unidades Territoriales.

Según el POTA el término municipal de El Saucejo se engloba en el Dominio Territorial de Las Sierras y Valles Béticos y dentro de la Unidad Territorial de la Campiña y Sierra Sur de Sevilla.

Dentro de la estructura del Sistema de Ciudades, El Saucejo es considerado un "Centro rural o pequeña ciudad Nivel 2", integrado en la red de ciudades medias que forman parte de su Unidad Territorial, y articulado en primer lugar con Osuna, y en segundo grado con Morón, y Estepa.

Esquema 4/A – POTA · Modelo Territorial de Andalucía



El POTA considera los "dominios territoriales" el marco más general desde el que es posible diseñar líneas estratégicas referidas a problemas y oportunidades como: la ordenación de los grandes usos del suelo, las políticas ambientales en materia de paisaje, agua, suelo, lucha contra la erosión, la preservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural o las políticas de desarrollo rural.

Los objetivos generales para las Sierras y Valles Béticos son:

Desarrollo rural, diversificación de actividades económicas, y consolidación de sistemas productivos locales.

Conservación de los valores ecológicos de forma compatible con el desarrollo de actividades productivas, desde la perspectiva de la sostenibilidad.

Mantenimiento de la diversificación de usos del suelo, y la gestión sostenible del monte mediterráneo, y la promoción de un modelo de desarrollo turístico sujeto a la capacidad de carga de cada territorio, y el control de los procesos de urbanización fuera de los cascos urbanos consolidados, de carácter turístico o de segunda residencia.

Adecuación de los usos agrícolas y forestales, de acuerdo a su capacidad productiva y ecológica. Restitución de la vocación forestal de muchos de estos espacios con menor capacidad agrícola, y conservación de los espacios agrícolas más productivos, orientándose a sistemas productivos basados en transformación y comercialización de dichas producciones.

En relación con el "Esquema Básico de Articulación Regional", para el Territorio de las Sierras Subeticas el POTA define como eje de articulación territorial Este-Oeste, el eje viario Antequera- Arcos de La Frontera, que en la proximidad al termino de El Saucejo discurre por la carretera que enlaza Campillos con Almargen y Olvera. También define al

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 71/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Página
72/584

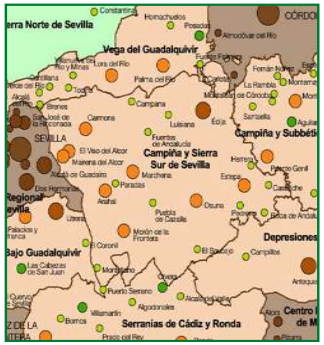
necesidad de articulación viaria norte-sur, desde el Valle del Guadalquivir al litoral, que se materializa a nivel regional a través de la conexión Antequera-Malaga.

A través del termino de El Saucejo se produce una articulación viaria de segundo orden de trazado norte sur, (Carretera A-451) que enlaza Osuna y la A-92, con Almargen y el eje subbético Antequera-Arcos. También se produce otra articulación viaria de segundo nivel de carácter transversal, (Carretera A-406), que cruza de este a oeste el término municipal.

El POTA define las "unidades territoriales", como áreas continuas con homogeneidad física y funcional que presentan problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de los recursos patrimoniales. Guardan a grandes rasgos correspondencia con la organización del sistema de ciudades, considerándose como el espacio y la base productiva asociada a dicho sistema.

Esquema 4/B – POTA · Unidades Territoriales · Unidad Territorial "Campiña y Sierra Sur de Sevilla





Dentro de la estructura del Sistema de Ciudades, el POTA considera a El Saucejo un "Centro rural o pequeña ciudad Nivel 2", integrado en la red de ciudades medias, y articulado con las ciudades medias Morón, Estepa, y en primer lugar con Osuna.

El "Sistema de Ciudades" constituye el marco para la organización del territorio, su jerarquización funcional, y la política de localización de servicios.

Los objetivos genéricos del POTA para las redes de ciudades medias, donde se encuadra El Saucejo, son:

Impulsar su potencial para generar tejidos urbanos capaces de alcanzar umbrales y economías de escala suficiente que mejoren la competitividad del conjunto.

Preservar los modelos urbanos como expresión de una herencia cultural contenedora de formas urbanas y convivencia propia.

Apoyar el esquema de articulación regional como engarce entre los grandes centros regionales y el núcleo rural.

En particular para El Saucejo, que se considera Centro Funcional Basico del Nivel 2, su función es dar cobertura territorial a las zonas rurales de baja densidad y accesibilidad de su entorno próximo, y por tanto ha de servir como referente para la localización de equipamientos y servicios supramunicipales.

Por ultimo hay que reseñar que la determinación del POTA que ha tenido una mayor trascendencia práctica ha sido la "Norma [45] Modelo de Ciudad", que aunque es generalmente conocida solamente por los límites de crecimiento del 30% de la población y 40% del suelo urbano existente, es una Norma muy densa en cuanto a otra serie de determinaciones de carácter vinculante para los PGOUs en cuanto a modelo de ciudad y de asentamientos en los municipios, e incluso de orden de prioridades de desarrollo.

> *2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.*
>
> *3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.*
>
> *d) Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.*
>
> *4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:*
>
> > *a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetos objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*
> >
> > *b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.*
> >
> > *c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.*
> >
> > *d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.*

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

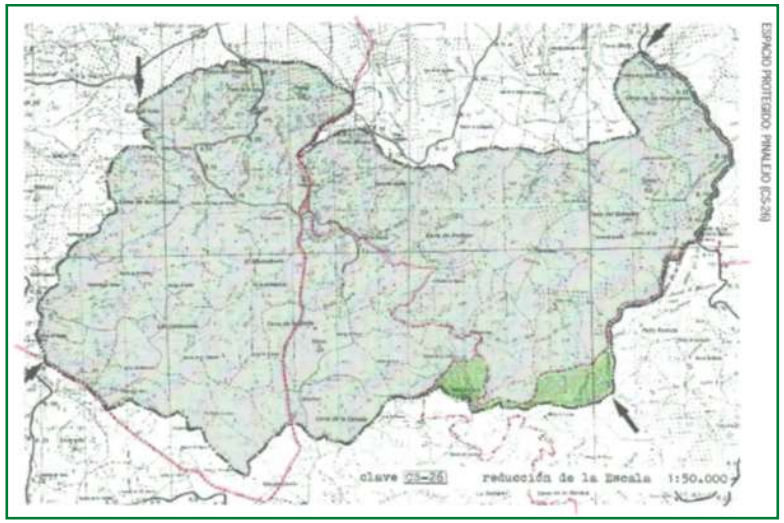
Con respecto a la aplicación de la Norma 45 del POTA, también hay que señalar los criterios definidos en la "Instrucción 1/2014 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y su adecuación a la planificación territorial "

Por ultimo hay que destacar dentro del "Sistema del Patrimonio Territorial", definido en el POTA, la inclusión de los espacios incluidos en el Catalogo del Plan Espacial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, (que el POTA mantiene en vigor), las Vías Pecuarias, los caminos rurales, le Dominio Público Hidráulico de los cauces, y la red de comunicación viaria.

4.4.2 Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla –PEPMF-

El Plan Especial del Medio Físico y Catalogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla, (en lo sucesivo PEPMF) fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986 (BOJA 01-08-86), y publicado posteriormente mediante Resolución de 14 de Febrero de 2007 (BOJA 10-04-2007).

Esquema 4/C – PEPMF · Complejo Serrano CS-26 "El Pinalejo"



Los espacios que recoge el Catálogo dentro del término municipal de El Saucejo, se localizan en una pequeña porción del noroeste del territorio municipal en el entorno del valle del Rio Corbones en la confluencia del Arroyo de los Lobos. Se incluyen exclusivamente en el apartado "Espacios Naturales y Paisaje", y pertenecen a la categoría de "Protección Compatible": "Complejos Serranos de Interés Ambiental CS".

Situado en los términos municipales de Osuna, El Saucejo, Villanueva de San Juan y La Puebla de Cazalla.

La extensión total es de 9.378 Ha. El relieve presenta una topografía accidentada y movida, con una altimetría en torno a los 400-500 m. y pendientes que oscilan entre el 20-40%.

El sustrato litológico lo conforman margas, areniscas, arcilla, yeso, etc., que desarrollan suelos de tipo regosol y vertisol de vocación forestal y de pastos.

Red hidrográfica paralela-subdetritica. Coeficiente de torrencialidad moderado-alto.

Niveles de susceptibilidad a la erosión alta (Niveles VI y VII

La vegetación natural es de pastizal-matorral asociada a encinas. Vegetacion de ribera en Arroyos. Especies faunísticas mas comunes: búho real, cernícalo ratonero, águila culebrera, zorro, tejón, jineta.

Los principales usos son agrícola, (labor intensiva, extensiva, olivar), ganadero, (caprino y ovino), y cinegético (Caza menor).

Se justifica la protección por su gran calidad paisajística, la vegetación natural bien conservada, y las posibilidades recreativas y didácticas. Asi mismo se define su problemática de susceptibilidad a la erosión, posibles transformaciones agrícolas, y ausencia de determinaciones aplicables en el planeamiento local.

Las normas de protección aplicables, son además de las Normas Generales del Titulo II del PEPMF, las Normas Particulares números 35 y 37 , relativas al nivel de protección especial , y a la calificación de Complejos Serranos de Interés Ambiental.

Norma 35. Protección especial compatible:

"1. Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos".

Norma 37. Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS). Las condiciones generales que afectan al CS-26-Pinalejo, son las siguientes:

"1. Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo".

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal de suelo.

b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

c) Los parques de atracciones.

d) Aeropuertos y helipuertos.

e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público o de guardería.

f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 73/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con declaración de utilidad pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.

No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido. No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación de proyecto, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 km. del núcleo de población.

La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para vivienda se encontrara en espacios protegidos.

El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo con lo establecido en la Norma 22. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental."

Código Seguro De Verificación wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por Isabel Andrade Avalos

Observaciones Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado Firmado

Página 74/584

Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35

5 ANALISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

5.1 Las Infraestructuras Territoriales. Afecciones Sectoriales

5.1.1 Ley de Carreteras

Es de aplicación la "Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía"

Las carreteras que discurren por el término municipal de El Saucejo, tal como se ha expuesto en el *Apartado 1.3.3.1* de este documento son:

Tabla 5 / 01 – Carreteras que discurren por el término municipal

Titularidad	Matricula	Denominación	Red
Autonómica	A-451	Osuna – Almargen	Red Intercomarcal
	A-451 R	Acceso Norte El Saucejo	Ramal Complementario
	A-406	Morón Fra – Sierra de Yaguas	Red Intercomarcal
Diputación	SE-9220	Ramal La Mezquitilla (N) – A-406	Provincial
	SE-9221	Enlace A-451 a Campillos	Provincial
	SE-9222	Ramal La Mezquitilla (S) – A-406	Provincial

La propia Ley 8/2001, en su art. 53, fija distintas zonas de protección (dominio público, servidumbre legal, afección, y no edificación), a contar desde los bordes de la explanación, en los tres primeros casos, y a partir de las aristas exteriores de la calzada en el último, diferenciando entre vías de gran capacidad y vías convencionales. Las vías de gran capacidad son las autopistas, autovías, y vías rápidas, (carreteras con limitación total de accesos a fincas colindantes y sin cruces a nivel con otras carreteras, caminos, ferrocarriles, etc). Vías convencionales son el resto, diferenciándose también las que forman parte de la red principal y el resto.

En el término municipal todas las carreteras independientemente de su jerarquía tienen consideración de vías convencionales (art. 15 – Ley 8/2001). Se diferencian las incluidas en la Red Intercomarcal Autonómica (red principal) y la Red Provincial (red secundaria).

Tabla 5 / 02 – Afecciones a Carreteras

	Red Autonómica	Red Provincial
	A-451 / A-451 R / A-406	SE-9220 / SE-9221 / SE-9222
Dominio Público (*)	3 m	3 m
Servidumbre Legal (*)	8 m	8 m
Afección (*)	50 m	25 m
No Edificación (**)	50 m	25 m

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Observaciones
Página: 75/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

(*) Distancia medida a partir de la zona de dominio público, o de la zona de Servidumbre Legal

(**) Distancia medida a partir de las aristas exteriores de la calzada

Las carreteras que discurren por el término municipal, con excepción de los tramos que discurren por suelos clasificados como Suelo Urbano , deberán clasificarse como Suelo Rustico de Especial Protección, por legislación sectorial específica, (Art. 14 de la LISTA) , en el ámbito correspondiente al deslinde de su Dominio Público, y vincularse a los fines previstos en la Ley de Carreteras el La ley. Las zonas de servidumbre, afección o no edificación, tendrán la clasificación o calificación que corresponda a cada suelo, aunque se superpondrá la servidumbre legal correspondiente.

En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación. (Art 56.6 Ley Carreteras Andalucía).

5.1.2 Ley de Aguas

Es de aplicación el "Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas" y la "Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía".

Hay que destacar la aplicación del Artículo 42 de la Ley de Aguas Andaluza, relativo a la necesidad de emisión de Informe por parte de la Consejería competente en materia de aguas, sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico, (tras su aprobación inicial), relativo al régimen y aprovechamiento de las aguas superficiales o subterráneas, a las zonas de dominio público, servidumbre y policía, y sobre las infraestructuras de abastecimiento y depuración. El informe apreciará el reflejo que dentro de los planes tengan los estudios sobre zonas inundables.

En virtud de lo expuesto en estas Leyes, se establecen sobre los terrenos colindantes de los cauces y riberas de arroyos y ríos, a partir del deslinde del Dominio Público Hidráulico; Zona de Afección de 100 m, y Zona de Servidumbre de 5 m.

El alveo o cauce natural de los arroyos se define como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y tiene carácter de Dominio Público Hidráulico, D.P.H.

Tal como marca el art. 95 del R.D. 1/2001 el apeo y deslinde oficial de los cauces de dominio público corresponde a la Administración del Estado, que los efectuará por los Organismos de cuenca, según procedimiento que reglamentariamente se determine.

- La Zona de Servidumbre se extiende en una banda de 5 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, o la que el organismo de cuenca determine (DPH).

  En los terrenos afectados por la zona de servidumbre, se garantizara el libre paso de personas y el uso público, y se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua, incluyendo la plantación de arbolado.
- La Zona de Policía se extiende en una banda de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, o la que el organismo de cuenca determine, DPH.

  En la zona de policía de estos cauces quedan sujetas a autorización administrativa las siguientes actividades:

  a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

  b) Las extracciones de áridos.

  c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

  d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Hay que destacar la aplicación del art. 42 de la Ley de Aguas de Andalucía, relativa a la necesidad de emisión de Informe por parte de la Consejería competente en materia de aguas sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico tras su aprobación inicial, sobre el régimen y aprovechamiento de las aguas superficiales o subterráneas, a las zonas de dominio público, servidumbre y policía, y sobre las infraestructuras de abastecimiento y depuración. El informe apreciará el reflejo que dentro de los planes tengan los estudios sobre zonas inundables.

De acuerdo con las directrices de la Consejería competente en materia de Aguas, se deberán clasificar como Suelo No urbanizable de Especial Protección, por legislación sectorial específica, (Art. 46.1, a) de la LOUA), los suelos afectados por el Dominio Público Hidráulico, y las Zonas de Policía de los Arroyos que discurren por el término municipal.

Los Arroyos citados se reflejan gráficamente con su denominación y trazado en los planos de información correspondientes, y son los reflejados en el apartado correspondiente anterior de esta Memoria.También se representa gráficamente los acuíferos existentes en el término municipal, que deben considerarse a efectos de su protección de acuerdo con su regulación específica.

5.1.3 Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía

Es de aplicación la "Ley 3/1995, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias" así como el "Decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía".

Las vías pecuarias existentes en el término de El Saucejo forman parte de la Red Andaluza de Vías Pecuarias, además de poder formar parte de la Red Nacional, de conformidad con lo establecido la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

Según el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de El Saucejo, del Ministerio de Agricultura Orden 20 Febrero de 1964, por el municipio discurren 9 vías pecuarias:

1 - Cañada Real de Ronda	Anchura legal: 75,22 m.
2 - Cañada Real de Osuna a Cañete	Anchura legal: 75,22 m
3- Cordel de los Almadenes	Anchura legal: 37,61 m.
4 - Cordel de la Carretera de El Saucejo a los Corrales	Anchura legal: 37,61 m.
5 - Vereda del Barranco Blanco al Cortijo de Garzoncillo	Anchura legal: 20,89 m.
6 - Vereda de Estepilla Orientación SW-NE	Anchura legal: 20,89 m.
7 - Vereda de Osuna	Anchura legal: 20,89 m.
8 - Colada de los Badillos	Anchura legal: 8,00 m.
9 -Colada del Camino Postero	Anchura legal: 6,00 m.
10 – Abrevadero de Majada Honda	Lugar asociado al tránsito ganadero

De toda la red, únicamente se encuentran deslindados dos tramos de la Cañada Real de Ronda de aproximadamente un kilómetro cada uno (desde el "Paraje de las Arenas" hasta el límite de la zona urbana al norte de El Saucejo) (Y desde el cruce de la carretera de Villanueva de San Juan al sur de la población , hasta el cruce con la Colada del Camino

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 76/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verifirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Postero) formalizado por Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad en Espacios Naturales, de fecha 10 Febrero 2010. Y también esta deslindado el tramo sur de la Cañada Real de Osuna a Cañete. El resto de trazados se encuentra sin deslindar

Parte de las mismas están actualmente ocupadas por carreteras o infraestructuras públicas, y también existe parte de sus trazados que discurren por el casco urbano consolidado, y actualmente tienen configuración de calles del propio núcleo de población, o en algún caso pueden estar ocupadas por edificaciones del suelo urbano consolidado.

En el primer supuesto se aplicara la Disposición Adicional Segunda del Reglamento, "Vías Pecuarias Afectadas por obras públicas", manteniendo su uso y destino como obra pública, y quedando exceptuadas de los procedimientos previstos en Título I Capitulo IV del Reglamento relativos a "Modificaciones de Trazado" y "Trazados Alternativos".

En el segundo supuesto de trazados por Suelo Urbano se aplicara la Disposición Adicional Primera del Reglamento , "Vias Pecuarias Afectadas por planeamiento urbanístico", en los casos que discurran por suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el planeamiento urbanístico que hayan adquirido las características del suelo urbano, y se procederá a la desafectación de esos tramos , con el procedimiento previsto en el Reglamento, quedando también exceptuadas de los procedimientos previstos en Título I Capitulo IV del Reglamento relativos a "Modificaciones de Trazado" y "Trazados Alternativos".

La Disposición Adicional Cuarta de la LISTA establece para los casos de antiguas Vias Pecuarias, que discurren por los núcleos urbanos, que se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita los "tramos" de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano y estén Clasficados por el planeamiento vigente, manteniendo el mismo criterio que el Reglamento de respetar su clasificación y calificación urbanística , sin someterlos a modificaciones de trazado , y considerando que ya han sido desafectados del uso pecuario implícitamente. No obstante la desafectación implícita no produciría sus efectos hasta que la Consejería competente lo incorpore como bien patrimonial, estableciendo la citada Disposición Adicional un procedimiento nuevo para el proceso posterior de gestión del suelo y de inmatriculación de esos bienes públicos. (En reciente sentencia del TC, se ha establecido que el proceso de Desafectacion , requerirá del previo Deslinde, conforme al Reglamento de Vias Pecuarias)

El resto de las Vías Pecuarias que discurren por el término municipal deberán clasificarse como Suelo Rustico de Especial Protección, por legislación sectorial especifica, (Art. 14 de la LISTA).en los casos en que cuenten con Deslinde Oficial (conforme a lo especificado en el 1.a del citado Articulo), y vincularse a los fines previstos en el La ley de Vías Pecuarias, y el Reglamento, teniendo consideración jurídica de bienes de dominio público, titularidad de la Junta de Andalucía.

El resto de Vias Pecuarias no deslindadas deberá clasificarse como Suelo Rustico de Especial Protección, por legislación sectorial especifica,estableciendo zonas de protección o restricción de edificaciones o instalaciones , en ambos márgenes de los ejes de los trazados de las diferentes vías, para posibilitar las posteriores labores de deslinde y recuperación del suelo de dominio público por la administración competente, manteniendo de forma provisional el régimen de propiedad que reconoce el catastro de rustica, hasta que se proceda al Deslinde Oficial.

5.1.4 Patrimonio Histórico y Cultural

Son de aplicación a nivel estatal la *"Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (LPHE)"*, y a nivel autonómico la *"Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA)"* y *"Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección y Fomento del patrimonio Histórico de Andalucía"*.

Dentro del término municipal NO EXISTEN elementos patrimoniales afectados por la legislación de patrimonio histórico que tengan consideración de Bien de Interés Cultural (BIC), ni estén incorporados al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, (CGPHA), y por tanto deban ser incorporados en la ordenación urbanística con niveles de protección correspondientes a las determinaciones de ordenación estructural.

El Análisis y valoración de los elementos y bienes ,de interés patrimonial que deben estar sometidos a Protección , se desarrolla en el Apartado 8, de esta Memoria Análisis de los elementos sujetos a Protección Patrimonial.

5.1.5 Ley de Comercio

Es de aplicación la *Ley de Comercio Interior de Andalucía, Ley 1/1996, modificada por la Ley 3/2010,* en relación con las determinaciones referentes a las categorías y regulaciones específicas de las distintas actividades comerciales, y a la posibilidad prevista en su Artículo 34, relativo a la necesidad de Informe Comercial sobre el Planeamiento Urbanístico.

El art. 34 establece la necesidad de Informe Comercial en el supuesto de que el planeamiento general prevea o permita la instalación de "gran superficie minorista", o dispongan usos comerciales, con superficie construida superior a 5.000 m2. En el Artículo 22 de la LCIA, se define el la "gran superficie minorista", como el establecimiento en que se ejerce actividad comercial minorista con superficie útil de exposición y venta superior a 2.500 m2.

Por ultimo en el artículo 21.4 de la LCIA, se considera que tiene incidencia territorial supramunicipal , cualquier implantación de gran superficie minorista, y es por tanto necesario realizar una evaluación del municipio desde el punto de vista territorial, para autorizar su implantación, dentro del contenido del preceptivo Informe Comercial.

Estas circunstancias habrán de ser tenidas en consideración, en las propuestas de ordenación del nuevo Plan General, dentro de sus contenidos relativos a actividades comerciales, si se prevé suelo específico para este tipo de actividades, o si en la regulación normativa del suelo urbano o urbanizable, se autorizan este tipo de usos.

5.1.6 Cementerio. Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

Es de aplicación el *Decreto 95/2001 de 3 de Abril por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, modificado por el Decreto 62/2012 de 13 de Marzo*. Entre sus determinaciones (artículo 40) obliga a las figuras de planeamiento a adaptarse a este Reglamento.

En su artículo 39 relativo a los emplazamientos de los cementerios, se especifica que para cementerios de nueva construcción o para sus ampliaciones, se establecen dos Zonas de Protección: la primera de 50 m a partir de la linde del cementerio, que debe quedar libre de edificaciones y ser destinada a espacios libres o no edificados; y la segunda de 200 m, a partir de la anterior (250 m), en la que queda restringido el uso residencial.

En la Modificación del Reglamento, se introduce en este Artículo, la aclaración de que la Segunda Zona de Protección, no supone la situación de fuera de ordenación, para las edificaciones preexistentes en dicha zona.

En el supuesto de que el nuevo planeamiento, propusiera la ampliación del cementerio actual, serán de aplicación las determinaciones anteriores.

Los cementerios existentes no sujetos a ampliación, deben cumplir el requisito de la primera Zona de protección de 50 m libre de edificación. No obstante la Modificación del Reglamento introduce una excepcionalidad para la ocupación

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 77/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

de las zonas de protección, en el supuesto que se acredite la imposibilidad de crecimiento urbanístico en el término municipal distinto a las zonas de protección del cementerio, en ese caso se pueden ajustar las dos zonas de protección a 25 m, con destino a zona libre.

Si no se prevé la necesidad de ampliación del cementerio actual, deberá respetarse la distancia de 50 m libres de edificación en su entorno, condicionando el desarrollo urbanístico y la ordenación pormenorizada en este entorno.

5.1.7 Protección de Infraestructuras Territoriales

5.1.7.1 Protección de Líneas Aéreas de Alta Tensión

Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión que discurran por el termino municipal, de El Saucejo, que se reflejan en los Planos de Información de Redes de Infraestructuras y se han desarrollado en el Apartado 1.3.3.2. anterior, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la legislación sectorial:

Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Con carácter general, las protecciones establecidas para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas aéreas más externas (si son varias) habrán de tener la siguiente anchura:

Tabla 5 / 03 – Afecciones a Líneas eléctricas Aéreas

Tensión	Franja de Protección (metros)
Hasta 30 Kv	10
Hasta 45 Kv	12
Hasta 66 Kv	15
Hasta 132 Kv	20
Hasta 220 Kv	25
Hasta 380 Kv o más	30

En las franjas de protección establecidas no estará permitido la edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas.

5.1.7.2 Protección de Redes Territoriales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento

Las redes generales territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento, que discurren por el término municipal de El Saucejo, que se reflejan en los Planos de Información de Redes de Infraestructuras y se han desarrollado en el Apartado 1.3.3.23 anterior, están sometidas a una protección mínima en una franja de terreno de 5 metros de anchura a cada lado de la instalación.

5.1.7.3 Antenas Radioeléctricas y Servicios de Telecomunicaciones

La instalación y el funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas deberán observar la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos recogida en el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas*

5.1.7.4 Protección de Oleoducto y Gaseoducto

Las zonas e instalaciones de oleoducto y gaseoducto que discurren por el término municipal de El Saucejo, que se reflejan en los Planos de Información de Redes de Infraestructuras y se han desarrollado en el Apartado 1.3.3.2 anterior, están sometidas al régimen de protección sectorial, servidumbres y autorizaciones establecido por la *Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos*.

Para las canalizaciones y cable de comunicaciones de las conducciones se establece una imposición de servidumbre permanente de paso, en una franja de terreno de hasta cuatro (4) metros, dos a cada lado del eje, a lo largo de la canalización por donde discurrirá enterrada la tubería o tuberías que se requieran para la conducción con las respectivas limitaciones de dominio que establezca la normativa sectorial.

5.1.8 Zonas Forestales y Montes

Es de aplicación la *Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes*, y a nivel autonómico la *Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía*.

La citada ley autonómica define en su art. 1 los "montes o terrenos forestales" como "elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas".

Dentro del término municipal de El Saucejo NO EXISTEN zonas forestales o montes con características singulares tal como consta en la base de datos de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 78/584

5.2 Las Infraestructuras Municipales

Los servicios de infraestructuras urbanas están formados por las edificaciones, instalaciones y construcciones adscritas a los servicios de abastecimiento y distribución de agua potable, depuración y vertidos de agua, de almacenamiento de residuos sólidos urbanos, de transformación y distribución de energía eléctrica, y centros de comunicaciones.

5.2.1 Abastecimiento de Agua Potable

El abastecimiento de agua es un servicio prestado por el Consorcio de Aguas de la Sierra Sur.

El Consorcio de Aguas de la Sierra Sur, del que forma parte El Saucejo, dispone de una concesión para el suministro de los términos municipales a los que sirve con un volumen máximo anual que esta por debajo del consumo total actual. Dentro del volumen total la cantidad máxima de recurso hídrico que corresponde a El Saucejo deberá ser contrastada y confirmada mediante requerimiento de Informe a este Consorcio, para que confirme la capacidad de suministro en alta actual de la población, y también la capacidad futura para el consumo previsto resultante de la propuesta de ordenación del PGOU. Este Informe además deberá ser aportado para la obtención de los pertinentes informes sectoriales de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

El elemento estructurante de la red de agua del municipio se considera el Depósito Regulador de aguas del Consorcio, con capacidad para la regulación diaria situado al oeste del casco urbano y ubicado estratégicamente en una colina próxima de manera que favorezca la conducción por gravedad. Sin embargo la cota hidráulica del actual deposito deja sin garantía de presión suficiente a ciertos sectores de la población más elevados, que deben ser alimentados en lugar de por el depósito municipal, directamente desde el deposito general del consorcio, más elevado, ubicado en cerro situado entre El Saucejo y la Mezquitilla, generando disfunciones de suministro. Por tanto puede ser necesaria la implantación de un nuevo depósito municipal en ubicación más elevada para garantizar la presión de suministro. El documento del PGOU debe plantear la regulación urbanística y sistema de gestión de la nueva parcela en la que se ubique el nuevo Depósito Regulador.

La capacidad del depósito se dimensionara en función del consumo medio diario actual más el que se genere en las propuestas de nuevo desarrollo del PGOU.

Respecto a las infraestructuras de abastecimiento, existen conducciones principales de abastecimiento de entrada y de salida del depósito que discurren por las calles principales. La red urbana de distribución de El Saucejo está constituida por conducciones ramificadas en estrella siguiendo la formalización de las calles, y la principal necesidad será la formación de anillos cerrados de las arterias principales, para completar el cierre de la red. En Navarredonda y la Mezquitilla , no existen problemas específicos relativos a la red de abastecimiento. También en este aspecto se deberá desarrollar una propuesta conjunta de desarrollo y ampliación de la red de distribución, en función de los informes que al efecto aporte el Consorcio de Aguas.

5.2.2 Saneamiento

El saneamiento y depuración de aguas es un servicio prestado por el Consorcio de Aguas de la Sierra Sur.

El saneamiento existente en el casco urbano consolidado de El Saucejo responde al criterio de que todas las aguas puedan ser conducidas por gravedad. El sistema de recogida es unitario, sin distinción de fecales y pluviales.

Siguiendo un esquema de espina de pez, los grandes colectores existentes, vierten al Arroyo de la Parra sin depuración previa de las aguas.

El principal problema hasta época reciente era es la inexistencia de Estación Depuradora EDAR, que absorba la depuración de los vertidos. Recientemente se ha construido la EDAR, en la reserva de suelo dotacional al efecto prevista en las NNSS , en el tramo más inferior del Arroyo de la Parra, aguas abajo del Arroyo de Navarredonda, lo que permitea también incorporar a la depuración las aguas fecales de esta aldea. Mucho más compleja es la solución de depuración de las aguas fecales de la Mezquitilla, que deberá resolver este problema de forma independiente, por su distancia y cambios de pendientes. También en este caso se debe requerir Informe al Consorcio de Aguas de la Sierra Sur, para que defina la capacidad que debe tener el proyecto o proyectos de EDAR, y la validación de sus localizaciones y sistemas de canalización, y las correspondientes autorizaciones de vertido a Arroyos, que deben solicitar a la C.H.G. en dichos informes también deben concretarse las cargas de construcción de dichas infraestructuras y los recursos necesarios para su financiación.

Respecto a las infraestructuras de saneamiento, existen diversas conducciones principales de saneamiento que atraviesan el casco vertiendo hacia el Arroyo de la Parra, existiendo algunos tramos en los que se producen discontinuidades en las secciones como consecuencia de la ejecución de distintos tramos en fases temporales o ámbitos de intervención fraccionados, que sería conveniente completar para garantizar la continuidad. Con el desarrollo urbanístico de los distintos sectores o áreas urbanas de reforma interior se deberán integrar las actuaciones de mejora o refuerzo de las canalizaciones de saneamiento existentes.

Respecto a la escorrentía superficial de aguas de lluvia de las cabeceras del Arroyo de la Parra, que atraviesan subterráneamente el casco , ya se han definido, tanto la problemática existente de riesgo de inundabilidad para periodos de lluvia intensa y corto periodo de concentración, como las previsibles propuestas de mejora y corrección, en otro apartado de esta Memoria, que se deberán resolver de forma coordinada con las intervenciones de saneamiento.

Los tramos I Sector 1 se han ejecutado las canalizaciones correspondientes de saneamiento para el funcionamiento y conexión de las distintas areas de desarrollo de este sector.

5.2.3 Infraestructuras de distribución de Energía Eléctrica

La red de distribución eléctrica tiene como elemento estructurante la Subestación eléctrica ubicada en el municipio de Osuna, titularidad de ENDESA, que transforma la energía de entrada (alta tensión) a tensión de la red de reparto (media tensión) que llega al municipio de El Saucejo y el conjunto de su término municipal, por una única línea de Media Tensión aérea, que distribuye a los Centros de Transformación jalonados por todo el territorio y los núcleos urbanos. Esta línea de Media Tensión, tiene otra doble conexión, con líneas de municipios vecinos (Los Corrales), que permiten la garantía de suministro en caso de avería al conjunto de las dos líneas, por lo que la capacidad total de la línea procedente de Osuna está limitada en su capacidad de potencia, para esta situación de emergencia.

En la actualidad la potencia de servicio máxima de esta línea, de acuerdo con los criterios técnicos de ENDESA está colapsada, y no se pueden conectar nuevas demandas de suministro . Con lo cual cualquier nuevo desarrollo que supere la escala mediana de demanda de potencia, está condicionado a la construcción de una nueva línea de Media Tensión, a construir desde la Subestación de Osuna, con lo que muchas actuaciones actuales tanto de desarrollo

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 79/584

urbanístico de los núcleos, como de actividades en medio rural están condicionadas por esta carencia de la red de distribución.

Desde el Plan General se debe estudiar en coordinación con ENDESA, la solución a este problema, definiendo en primer lugar unas nuevas demandas de potencia a medio y largo plazo en función de los desarrollos previstos por el PGOU, defiendo el proyecto de la nueva línea de Media Tensión y su coste, y desde el PGOU, establecer y controlar un sistema de reparto de su coste proporcional entre las distintas actuaciones, para repartir esta carga, y también la formula , para que la inversión inicial imprescindible, pueda ser ejecutad por el agente que corresponda, (ENDESA y/o Ayuntamiento), para posteriormente poder ir repercutiendo los costes a las distintas actuaciones que se desarrollen posteriormente. Es imposible pretender cargar la financiación de esta nueva línea a un solo agente privado, por el único motivo de ser el primer demandante, y esperar que mediante derechos de reversión pueda después recuperar las aportaciones de otros particulares. Este sistema de recuperación de la inversión debe ser desarrollado por empresa de suministro con colaboración de la administración.

Será necesaria la emisión de Informe por parte de ENDESA, definiendo las capacidades de potencia de las líneas de media e incluso de la subestación de Osuna, y coordinar las nuevas demandas de potencia y el diseño de las nuevas infraestructuras, asi como lo mas complejo, el procedimiento para su ejecución faseada o no en el tiempo, y la forma de coordinar en el tiempo las aportaciones financieras que se cargen a las distintas actuaciones previstas en el PGOU, que demanden nueva potencia y sean objeto de esta carga urbanística.

Respecto a la red de distribución en Media Tensión, en función del trazado de la nueva línea de Media Tensión, y de las posibles reformas y descargas de potencia que se proyecten, deberá ser objeto de las correspondientes reformas en su diseño y redistribución de potencias. Estas reformas deberán proyectarse y programarse en coordinación con las actuaciones de reforma interior proyectadas en el PGOU.

Respecto a la Red de Baja Tensión, no existen datos aportados por ENDESA, aunque en cualquier caso las actuaciones parciales o completas sobre un nuevo sector, deberán incorporarse a la escala del desarrollo de planeamiento parcial y de los posteriores Proyectos de Urbanización.

5.2.4 Infraestructuras asociadas a la Gestión de Residuos

El municipio de El Saucejo retira directamente los Residuos Sólidos Urbanos (RSU) a la planta de recuperación y compostaje que también recibe los RSU de los municipios de la comarca de la Sierra Sur. El Saucejo no dispone de planta de transferencia ni se prevé su creación en el futuro.

El Saucejo cuenta con un punto limpio situado en el Polígono Industrial del Sector S-6, ubicado en parcela dotacional junto al parque de Bomberos, en situación aislada y alejada de los usos residenciales. Por sus dimensiones y localización no se prevé necesaria la ampliación del mismo motivada por nuevos desarrollos.

5.2.5 Canalizaciones de Arroyos en el entorno urbano

La red hidrográfica del Término municipal de El Saucejo está formada por cauces de mediana y pequeña entidad distribuidos a lo largo de los núcleos urbanos de La Mezquitilla, El Saucejo y Navarredonda:

Todos estos cauces serán estudiados en profundidad en el estudio hidrológico e hidráulico de los mismos. No obstante, tras un análisis previo de la hidrodinámica de los cauces se detectan los siguientes puntos con problemas potenciales de inundabilidad:

- Encauzamiento de la cabecera del Arroyo La Parra en el núcleo urbano de El Saucejo
- Zonas urbanas colindantes a vertientes de laderas con escorrentías elevadas
- Arroyo situado al límite del núcleo urbano de Navarredonda

Con objeto de proteger el suelo urbano consolidado en dichas zonas, durante la fase de tramitación del anterior PGOU, se ha elaborado un Estudio Hidrológico e Hidráulico , en el que se proponen una serie de medidas correctoras, que básicamente afectan a tres zonas de riesgo distintas que requieren distintas actuaciones:

- La canalización de la cabecera oeste del Arroyo de la Parra, en su tramo canalizado al aire libre y su posterior canalización subterránea que atraviesa el Centro Histórico , hasta volver a salir a cielo abierto en la trasera del Hogar del Pensionista, no genera problemas de capacidad, ni de desbordamiento, (ha sido reforzada y ampliada recientemente esta conducción). Sin embargo todo el tramo del Arroyo de la Parra situado en las traseras de la calle Erillas, ha sido profundamente alterado por la ocupación de huertas y edificaciones auxiliares irregulares de esas parcelas, y se ha perdido en muchos casos la continuidad del cauce, provocando en este borde urbano problemas de desbordamiento y de inundabilidad.

  Sera necesaria la restauración de los márgenes del cauce en este tramo.

- La canalización de la cabecera sur del Arroyo de la Parra, Arroyo Cañuelo, en su canalización subterránea, a la red general de saneamiento, que atraviesa el Centro Histórico, hasta que se conecta en la trasera del Hogar del Pensionista, a otra canalización de saneamiento que discurre por debajo del cauce natural del Arroyo de la Parra, no tiene capacidad suficiente para el caudal y tiempo de concentración de este afluente, y genera graves problemas de capacidad, y de desbordamiento.

  Cabría la posibilidad de realizar una obra hidráulica de canalización especifica de pluviales separada de la red general de saneamiento para canalizar estas aguas, pero esta obra por su dimensión y complejidad resulta excesivamente costosa Se propone como alternativa la construcción de un Tanque de Tormenta en el valle del Arroyo Cañuelo entre el Polideportivo Municipal y la loma por la que discurre la Vereda Cañuelo. Esta obra hidráulica, similar a una pequeña presa, permite acumular el caudal de agua para un caso extremo (periodo de retorno de 500 años), que no es capaz de circular por la canalización existente, que no se ampliaría,. El coste de esta intervención seria aproximadamente un 85% mas barato que la anterior.

- El Arroyo de Navarredonda, en su tramo superior o aguas arriba de la barriada, presenta graves problemas de desbordamiento, pues discurre por una zona de huertas, en la que el cauce natural original del Arroyo siguiendo las pendientes naturales del terreno, ha sido alterado mediante acequias o canalizaciones de rodeo de las fincas agrícolas. Esta zona inundable no afecta a los desarrollos urbanos en suelo urbano o urbanizable, y queda clasificada como Suelo No Urbanizable, a la que habrá que aplicar un régimen singular de protección por su carácter inundable. Además al ser zonas fértiles de huertas, se puede combinar esa protección a ocupaciones edificatorias o otras actividades, a su destino preferente agrícola por su capacidad, y facilidad de riego.

  El tramo del Arroyo de Navarredonda que discurre por el límite del Sector SUO-5, genera algunas afecciones de inundabilidad sobre ese extremo sur del sector. Estas afecciones ya fueron objeto de valoración en el proceso de tramitación y aprobación definitiva de este ámbito de planeamiento, y como medida correctora se dispusieron las zonas de espacios libres del Sector y las dotaciones de equipamiento deportivo, en una franja paralela al Arroyo, en la zona inundable, de manera que el uso de espacio libre o el de pistas deportivas al aire

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 80/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

libre no cubiertas, fuera compatible con las servidumbres hidráulicas, de no existencia de edificaciones ni permanencia fija de personal .

En el *Apartado 12.8* de este documento se pormenoriza en la propuesta de prevención de riesgos frente a las inundaciones en las zonas urbanas.

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==		
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Estado	Fecha y hora
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		81/584
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

6 ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD ACTUAL DEL MUNICIPIO

6.1 Red Viaria y Aparcamiento

La red viaria del municipio de El Saucejo se jerarquiza en varios niveles funcionales diferenciados y complementarios entre sí:

6.1.1 Red Viaria Territorial

Constituida por la red de carreteras de rango y competencia supramunicipal, que desempeña la función de enlace del núcleo urbano del Saucejo con el resto de municipios próximos en su área territorial, además de facilitar el enlace con el resto de autovías y carreteras que conforman la red estatal y autonómica, que posibilitan el enlace por carretera del Saucejo con el resto del territorio de la comunidad autónoma y el estado. Está constituida por las siguientes carreteras:

RED PRIMARIA (Titularidad Autonómica)

Carretera A-451. La conexión con la Vega del Guadalquivir se realiza a través del itinerario intercomarcal denominado (Osuna a Almargen), estructurando la conexión principal en el eje Norte-Sur. Esta carretera es el eje de conexión fundamental del municipio hasta Osuna, y está en muy buen estado de conservación y funcionalidad.

Esta carretera cuenta con ramal complementario (denominado A-451 R) a la altura del núcleo urbano de El Saucejo, pivotando en la entrada al mismo desde el núcleo de Navarredonda, mejorando el tránsito viario al desplazar el tráfico pesado del interior del casco con el también consiguiente beneficio para la población.

Carretera A-406 (Morón de la Frontera a Sierra de Yaguas) interconexiona los pueblos de la Sierra Sur de la Provincia de Sevilla en la dirección oste-oeste, comunicando por via rodada desde Morón de la Frontera, Villanueva de San Juan, El Saucejo y Navarredonda, Martin de la Jara hasta Sierra de Yaguas (en la provincia de Málaga).

Su trazado, nivel de conservación, y funcionalidad presentan algunas deficiencias en algunos tramos, (a destacar la travesía del núcleo de Navarredonda) y tiene una función más secundaria en la red autonómica

RED SECUNDARIA (Titularidad Provincial)

La red secundaria soporta las conexiones dentro del municipio con el núcleo urbano de La Mezquitilla a través de las carreteras SE-9220 y SE-9222.

Cuenta también con la carretera provincial SE-9221, que viene a enlazar con el municipio de Campillos a través de la propia red de carreteras de la Diputación de Málaga.

En general, son carreteras con secciones escasas sin arcenes , si bien, con una intensidad de tráfico mucho menor que el eje interno de la Sierra Sur (A-406) o el de conexión con la Campiña (A-451).

6.1.2 Red Viaria Urbana

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 82/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

La red viaria urbana está constituida por las calles del núcleo urbano, que se jerarquizan en relación con su funcionalidad en los siguientes viarios, pudiéndose diferenciar:

- Ejes Viarios Principales
- Distribuidores Urbanos
- Viario Local o Secundario
- Viario exclusivamente Peatonal

EJES VIARIOS PRINCIPALES

Conforman el sistema general viario de la ciudad, y son los ejes viarios que atraviesan de forma continua la ciudad, y permiten los movimientos de conexión desde la red interna a la red de carreteras exterior, y los movimientos completos entre las distintas áreas o partes de la ciudad.

Los ejes viarios fundamentales de la población de El Saucejo lo constituyen las siguientes calles.

La Calle Fray Antonio y su prolongación Calle Adolfo Bequer, que conecta la rotonda del cruce con la Carretera A-451, con el centro de El Saucejo, Plaza del Ayuntamiento. Esta calle es de las pocas que permite el tráfico en ambos sentidos. Permite la movilidad este oeste desde el centro histórico hasta Navarredonda.

La calle Doctor Alcala, y su prolongacion hacia el norte, calles Manuel de la Vega, Erillas y Avda. de Osuna, que conecta el centro del pueblo con la antigua carretera Ecija Osuna, en su extremo norte. Este eje tiene tramos de doble sentido de circulación , pero otros solo de sentido único hacia el norte, haciendo mas dificultoso el movimiento contrario desde el norte hacia el centro, que no tiene un eje viario claro y necesita de la circulación mas compleja por viario secundario.

Imagen 6 / 01 – Ejes viarios principales en el núcleo urbano de El Saucjeo (I)



Calle ERILLAS Calle ALBERQUILLA

La Calle Alberquilla , que enlaza la carretera de Almargen y la rotonda final de la Variante de la A_451, con el centro del pueblo, prolongándose a través de la calle Tebas. Este eje permite la movilidad desde el sureste hacia el centro , con doble sentido de circulación, salvo en el tramo de la calle Tebas, que se complementa con la Calle Ronda, para tomar la dirección desde el centro hacia el exterior.

La calle Majadahonda, que sirve de enlace por el sur con la antigua carretera Ecija Osuna y con la carretera A-406 (La Mezquitilla y Algamitas), con el centro del pueblo, también a través de la Calle Tebas . este eje histórico es una calle de muy escasa sección, y de sentido único, y permite la movilidad desde el sur hacia el centro, pero no existe viario alternativo para la movilidad desde el centro hacia el sur.

Imagen 6 / 02 – Ejes viarios principales en el núcleo urbano de El Saucjeo (II)



Calle MAJADAHONDA Travesía CARRETERA ECIJA-OSUNA

La Antigua carretera Ecija Osuna, que por su origen como carretera tiene un trazado tangente por el oeste al núcleo principal, aunque actualmente tras la ejecución de la variante desempeña una función como viario urbano , que ha generado extensiones del pueblo hacia el oeste, pero que sin embargo tiene muy mala conectividad viaria con el centro de la población, pues sus únicos enlaces cualificados son los citados anteriormente en los extremos norte y sur. Es un claro problema de la estructura viaria, que no existe calle alguna con capacidad y trazado claro ,que permita la conexión viaria de esta travesía, con el centro del pueblo, en la directriz oeste-este.

En general la conexión de la red viaria principal con la red de carreteras facilita los movimientos de enlace y distribución del trafico, no existiendo problemas de congestión de tráfico motorizado, al existir dos enlaces directos con la variante de la A-451 (además de la conexión por el norte de la antigua carretera de Osuna). La ejecución de la variante ha aliviado a la travesía y a la población de una gran parte del tráfico de paso. El principal déficit es la estrechez de sección de algunos de estos ejes viarios que solo posibilitan la circulación en un único sentido, y la deficitaria articulación viaria de la antigua carretera Ecija-Osuna con el Centro Histórico, y sus ensanches hacia el oeste.

En los núcleos urbanos de Navarredonda y La Mezquitilla, los ejes viarios principales los conforman las propias carreteras en su travesía por estos núcleos.

En Navarredonda el eje viario principal es la carretera de Los Corrales A-406, que la atraviesa longitudinalmente, y que distribuye el tráfico rodado al resto del viario local, generando una travesia urbana, que en algunos puntos es demasiado cerrada, generando excesiva proximidad de las viviendas y sus accesos a la carretera, con secciones de acerados estrechos, lo que genera riesgos de seguridad y conflictos de ruido, con disfunciones por el trafico de paso, que soporta la carretera, que por su jerarquía en la Red Primaria Territorial, debería ser objeto de estudio para posibles alternativas de trazado.

En La Mezquitilla, el eje urbano principal lo constituyen las dos carreteras locales SE-9220 y SE-9222, que tienen por función exclusiva el acceso y conexión de este nucleo a la carretera A-406. En este caso estas carreteras no tienen trafico de paso exterior, y por tanto desempeñan función como red viaria urbana de la aldea, en su doble función como viario principal, y también como viario local, pues el resto del viario local son solo prolongaciones pequeñas de esta calle principal.

DISTRIBUIDORES URBANOS

Conforman el viario urbano jerárquicamente intermedio, constituido por las calles que posibilitan la distribución interna del tráfico y la movilidad dentro de los distintos barrios o áreas urbanas diferenciadas. Realizan la transición entre los ejes urbanos generales y el viario estrictamente local.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 83/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

En el Núcleo de El Saucejo es difícil jerarquizar este tipo intermedio de virio, pues salvo los ejes viarios principales expuestos anteriormente, el resto de viario desempeña una función mas especifica del viario local.

Se pueden identificar con esta funcionalidad viaria, algunos de los trazados de nuevo viario estructurante que proponen las NNSS, y que solo han sido objeto de urbanización parcial en la mayoría de los casos: la calle Feria , que es el viario distribuidor del sector S-4, la ronda del sector sureste, que diseña el enlace de la Calle Fray Antonio, con la Calle Alberquilla, el viario paralelo al polideportivo municipal en el sector S-3, y la ronda sur , que enlaza la calle Alberquilla, con Majadahonda, y por último el viario que cruza la Unidad de Ejecución UE-6, que permitiría el enlace desde la carretera Ecija-Osuna, a través de la calle Pozo con el Centro en la Plaza Cardenal Espínola.

La mejora de la red de distribuidores propuesta por las NNSS se debe considerar positiva y necesaria para mejorar la articulación y conexión de los distintos ejes radiales que conforman de la red viaria histórica , y asi completar y mejorar la funcionalidad de la red viaria urbana. El mantenimiento de los trazados viarios expuestos, que cumplen una función superior a la del viario local , debe de primar sobre los intereses particulares de diseño y gestión de las distintas actuaciones de transformación o crecimiento sobre los que discurren.

VIARIO LOCAL O SECUNDARIO

Constituido por el resto de las calles de los distintos barrios o zonas urbanas, generalmente de secciones reducidas y un único sentido de circulación, que sirven de acceso a las áreas residenciales o industriales, y que posibilitan la mayor parte del aparcamiento público en superficie.

Imagen 6 / 03 – Viario local en Zonas de Ensanche · sin terminar (I)



Su principal problema es la estrechez de sus secciones, que genera en muchos casos acerados muy estrechos con anchuras inferiores a 1,20 m, que incumplen claramente las Normas de Accesibilidad en espacios públicos de la Legislación Sectorial sobre Accesibilidad, y que normalmente incluyen la posibilidad de aparcamiento solo en una de las bandas laterales, con ocupaciones de aparcamiento incontrolado sobre acerados. En el caso de los viales más antiguos del Casco Histórico y también en algunos de los ensanches externos, que han surgido sin control o diseño por el planeamiento, los problemas citados son aun más extremos, pues en muchas calles no hay espacio para las aceras, (aceras de medio metro o incluso menores), ni para el aparcamiento. Se ha aceptado la ocupación edificatoria de los frentes de parcelas rusticas a caminos rurales, lo que genera secciones de viario absolutamente insuficientes para su función actual.

Además de la deficiente capacidad de sus secciones, se produce otro problema en las zonas de ensanches o crecimientos más recientes, que es la deficiente ejecución de la urbanización, porque en muchos casos la urbanización y la pavimentación son incompletas o parciales, y se ha dejado la ejecución de los acerados a la iniciativa de cada particular en su frente de fachada, con lo que se producen muchos casos de tramos de acerados interrumpidos y sin urbanizar.

Imagen 6 / 04 – Viario local en Zonas de Ensanche · sin terminar (II)



Estos problemas de deficiente urbanización del viario también se producen en las zonas mas exteriores o colindantes con el medio rural de las aldeas de La Mezquitilla y Navarredonda.

VIARIO EXCLUSIVAMENTE PEATONAL

Este tipo de viario es bastante escaso, y singularizado. Se produce solo en situaciones singulares como consecuencia de la estrechez de las secciones del viario, en algunos puntos donde el caserío histórico se ha cerrado excesivamente, imposibilitando el paso de vehículos(Calle Barranco , Calle Piñas, Final de la Calle Rosario, Calle Hospital).

Imagen 6 / 05 – Viario local en Tejidos Históricos



Calle Barranco Calle Hospital

En algunos casos el pavimento se resuelve con plataforma única para peatones y vehículos , posibilitando el uso compartido, y la posibilidad de acceder con vehículo privado a cocheras o garajes. En general en estos casos del Centro la pavimentación está ejecutada de forma global y coordinada y el resultado es más satisfactorio, que en las zonas de ensanche en proceso de formación. Hay también que destacar dos callejones peatonales, en las traseras de las Calle Rosario y Majadahonda, de sección absolutamente insuficiente, y con nivel de urbanización también muy deficiente,

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | 84/584
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Estado | Firmado
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

que dan acceso a traseras de otras parcelas , con frente a las citadas calles, pero que también están generando procesos de nueva parcelación y edificación, soportados sobre estos callejones que no pueden tener consideración de calle.

Imagen 6 / 06 – Viario secundario, callejones traseros sin urbanización completa



Calle Majadahonda

Calle Rosario

Puede ser conveniente analizar la oportunidad de tratar con el concepto de plataforma conjunta para peatones y vehículos el tratamiento de algunas calles del centro histórico, que presentan las mismas dificultades de estrechez de la sección en algunos de sus tramos, lo que genera estrangulamientos de la sección viaria, e imposibilidad de mantener secciones de acerado peatonal, absolutamente ineficaces.

6.1.3 Aparcamientos

APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE

El viario de El Saucejo, permite de forma casi generalizada, el aparcamiento en superficie en casi todas las calles, en la mayoría de los casos en una sola margen, aunque dependiendo de sus secciones, en algunas calles principales en ambas márgenes.

En general no existe dificultad para el aparcamiento público en el viario local, en las distintas zonas de ensanche y extensión de El Saucejo, y tampoco en las aldeas de Mezquitilla y Navarredonda. El único área que puede presentar problemas relativos de aparcamiento es la zona Centro en el entorno de las Plazas de la Constitución y de Cardenal Espinola, por la concentración mayor de actividad comercial y de servicios, que generan movimientos en vehículo privado desde el resto de zonas o barrios, y singularmente en la Calle Manuel de la Vega, también con concentración comercial, pero que debido a su estrechez no permite aparcamiento ni parada de vehículos en ninguna de sus aceras. En cualquier caso este problema es relativo, pues en cuanto nos separamos del centro en el resto de calles que lo rodean ya no existe tanta escasez de aparcamiento.

Precisamente en estas zonas de mayor actividad comercial es donde se produce más demanda de aparcamiento, además de la necesidad de espacio reservado para la carga y descarga. En estas zonas de mayor actividad urbana y donde la sección del viario es reducida, se producen con cierta frecuencia los casos de mal uso del aparcamiento.

Con carácter provisional existen algunos solares, y vacios urbanos que podrían ser usados como aparcamientos al aire libre, que paliarían parcialmente el déficit en la Zona del Centro Histórico. (Espacio Interno vacio en la manzana trasera del Ayuntamiento)

En general el cómputo total de plazas existentes en el suelo urbano consolidado se aproxima al número de viviendas existente en ese mismo ámbito, alcanzándose un estándar de 0,9 plazas/vivienda, que se puede considerar aceptable.

El aparcamiento mal gestionado demasiado inmediato y sin restricciones genera uso excesivo del coche, saturación de tráfico, mucha ocupación de espacio público, y el aparcamiento incontrolado e ilegal, sobre las aceras.

Sería necesaria la creación de aparcamientos con medidas complementarias de facilitar e incentivar la construcción de aparcamiento en sótanos privados.

APARCAMIENTO PRIVADO

El aparcamiento privado en sótanos o interior de parcelas privadas, no está desarrollado, fundamentalmente en los tejidos urbanos más antiguos del Nucleo Histórico , aunque tampoco se desarrolla en las áreas de Ensanches basados en la tipología de vivienda unifamiliar adosada también es escaso el uso de la plaza de aparcamiento interior en parcela, porque existe la alternativa de aparcamiento en el viario público.

En las zonas industriales el viario tiene dimensión suficiente para albergar suficientes reservas de aparcamiento, siendo las tipologías de naves industriales intensivas, que no permiten en general el aparcamiento privado en el interior de parcela.

No existen, edificaciones de uso y tipología especifica terciaria o comercial de medianas o grandes superficies. En general el comercio se desarrolla en bajos comerciales y con tipologías edificatorias de pequeña escala, concentrándose fundamentalmente en el Centro Histórico. En ninguno de estos casos existe dotación de aparcamiento privado específica o vinculada a la actividad comercial. En la mayoría de estos casos la atracción comercial, genera un exceso de demanda de aparcamiento, que aumenta el déficit de la dotación pública en este área. También en esta zona se debe reforzar en viario público las reservas de aparcamiento para carga y descarga, y regular su uso por franjas horarias.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 85/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

6.2 Transporte Público

En El Saucejo el sistema de transporte público es de carácter interurbano, mediante dos líneas regulares de autobuses, de muy escasa frecuencia, que enlazan con Osuna, todos los días laborables, un viaje de ida y un viaje de vuelta al dia, y con Sevilla, los fines de semana también con un viaje de ida y vuelta al dia. Las paradas se producen en el centro en la Plaza de la Constitución, y en la Avenida de Osuna frente al Colegio Los Sauces.

Además existe un servicio ocasional los días de mercadillo, para facilitar el acceso al Saucejo de los vecinos de La Mezquitilla.

Fundamentalmente por tanto la movilidad interurbana se produce en vehículo privado, pues no existe frecuencia de la demanda como para poder reforzar el servicio prestado por las líneas de transporte público.

En general el transporte de autobús, se puede considerar suficiente el servicio, en su planteamiento y periodicidad, aunque siempre puede ser mejorable la frecuencia del servicio, en función de cómo se incentive la demanda.

6.3 Transporte No Motorizado, Peatonal y en Bicicleta

MOVILIDAD PEATONAL

La movilidad peatonal se realiza sobre los acerados del viario urbano citado anteriormente, siendo inexistente la concepción de itinerarios peatonales jerarquizados, con anchuras de acerado suficientes superiores a 1,50 m, y en los que se priorice la continuidad y seguridad peatonal en los cruces con señalizaciones de pasos y semaforizaciones.

La escasa atención en el diseño urbano a la red peatonal, con secciones en muchos casos, salvo la travesía Carretera Ecija-Osuna, la Calle Fray Antonio y La calle alberquilla, por debajo de 1,5 m, y la escasa jerarquización de los cruces, genera la dificultad del tránsito peatonal, y en cierta medida genera más necesidad de transporte en vehículo, a pesar de que las distancias a recorrer desde el perímetro del núcleo de El Saucejo al centro histórico, son relativamente cortas , (distancias máximas 600m)

También hay que destacar la disfunción sobre al movilidad peatonal que se genera en las zonas de ensanche en proceso de formación, donde además de generarse acerados totalmente insuficientes en su anchura, se produce el hecho de que muchos tramos están ejecutados parcialmente alternando tramos pavimentados con tramos sin urbanizar o pavimentar, lo que genera el traslado del peatón a la calzada

Siendo uno de los objetivos del planeamiento el de facilitar la movilidad alternativa al transporte motorizado, sería conveniente hacer una redistribución del espacio público disponible de algunas calles principales, para jerarquizar itinerarios peatonales hacia los puntos de atracción de movilidad, (equipamientos principales y servicios y zonas comerciales), en detrimento de algunas zonas de aparcamiento o mediante ajustes de la sección de las calzadas. a fin de facilitar la movilidad peatonal . también el objetivo de completar los procesos de urbanización y pavimentación , para completar los acerados de las calles de ensanches mas recientes, en formación.

Con carácter general será necesario adaptarse en muchas de las calles existentes a la normativa sectorial sobre movilidad:

"Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Andalucía (Decreto 293/2009), y Orden Ministerio de la Vivienda 561/2010 de 1 Febrero, Condiciones Basicas de Accesibilidad en Espacios Publicos".

También sería necesario proceder a adaptar el espacio de los acerados peatonales, al Decreto 293/2009 de 7 de Julio, para controlar las pendientes transversales de los vados de cocheras privadas, que serán conformes al decreto en los nuevos viarios a urbanizar, pero que resultan de mas difícil corrección sobre el acerado existente, salvo que se realicen obras de reurbanización.

MOVILIDAD CICLISTA

La red existente de carriles bici es inexistente. Es muy difícil poder alcanzar un trazado continuo y efectivo de red ciclista, por el nivel de consolidación de la red viaria actual, de secciones muy restringidas y ya de por si con escasa capacidad para los aparcamientos de vehículos y paso de peatones. Reseñar también que el trazado discontinuo de la red viaria dificulta la continuidad de un hipotético itinerario ciclista.

Además la construcción de un sistema completo de carril bici presenta una segunda dificultad en los escasos o nulos medios disponibles para facilitar su uso., como implantación de sistemas de alquiler de bicis, o creación de aparcamientos específicos para bicis de propiedad privada.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 86/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

7 ANÁLISIS DE LAS DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

7.1 Dotaciones. Espacios Libres y Equipamientos. Media Dotacional Actual. Déficits

7.1.1 Dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales

Las dotaciones de Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres públicos son elementos estructurantes del municipio, (junto con los Sistemas Generales de Movilidad, la red viaria y los suelos destinados a infraestructuras de transporte,. Art. 75 del Reglamento LISTA).

Poseen en su conjunto una función básica en la ordenación de la ciudad como es la de asegurar el acceso a los ciudadanos a servicios públicos y usos colectivos, donde se desarrollan una parte significativa de la actividad de la ciudad y que constituyen uno de los pilares de la calidad de vida de los vecinos.

En función de su uso, y de acuerdo con las determinaciones de la LISTA y a sus características funcionales y jerarquía, las dotaciones quedan estructuradas en dos categorías: Sistemas Generales y Sistemas Locales. Aunque ambas categorías cumplan funciones generales comunes, el distinto papel que unos y otros poseen en la satisfacción de los objetivos antes enumerados exige un análisis diferenciado.

Podemos definir y diferenciar un sistema de otro por contraposición o complementariedad de sus funciones.

Así, los pertenecientes a los Sistemas Generales son dotaciones que están dirigidos al conjunto de la población, con funcionalidad a nivel de toda la ciudad, para uso de todos los vecinos indistintamente de su localización o proximidad, y suelen estar más especializados y equipados, prestando un servicio más singularizado. Por el contrario los Sistemas Locales están al servicio de una parte de la población, con funcionalidad a nivel de barrio, y son usados por los ciudadanos de manera más frecuente, y tienen como atributo la cercanía o la proximidad a la residencia de manera que se facilite su cotidiano empleo.

Esta distinción entre Sistemas Generales y Sistemas Locales, en el caso de El Saucejo, como en el de otras poblaciones de pequeño o mediano tamaño, no resulta de fácil aplicación, por no estar tan claramente definidas ambas funciones..

Pues muchos, si no la mayoría, de los equipamientos, escolares , administrativos, deportivos , sociales, culturales, sanitarios ,etc; son instalaciones o edificaciones únicas , (no repetidas o repartidas en diferentes instalaciones distribuidas por barrios), y destinadas funcionalmente al conjunto de la población, que las usa de forma global indistintamente de la localización de las mismas. Por coherencia casi todos los equipamientos se concentran en el núcleo principal de El Saucejo, (el único equipamiento existente en la Mezquitilla es una pequeña pista deportiva, y no existe equipamiento ninguno en Navarredonda), teniendo por tanto el conjunto de equipamientos del municipio el carácter o función de Sistemas Generales.

Si se analiza el Sistema de Espacios Libres , la distinción entre Sistemas Generales y Sistemas Locales, si tiene mas sentido. Pues se pueden diferenciar dos escalones o tipos de espacios libres: los que pueden considerarse Parques

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 87/584

Urbanos, de mayores dimensiones, y mayor singularidad o nivel de instalaciones o de urbanización, y con función de espacio de esparcimiento y uso para el conjunto de los ciudadanos, indistintamente de la localización o proximidad de su residencia; y aquellos otros de menor escala que pueden considerarse Plazas o Jardines, de mas reducida superficie, y menor singularidad, y que sirven de esponjamiento del tejido urbano, y como pequeñas áreas libres, distribuidas de forma más o menos homogénea en el tejido urbano, y que desempeñan una función de esparcimiento más inmediata al ciudadano, y por tanto posibilitan una mayor frecuencia e inmediatez de uso social.

Todo el sistema de equipamientos y espacios libres, tanto general como local, es decisivo en la conformación de la ciudad, pues su localización genera una necesaria jerarquización y potencia y refuerzo de la accesibilidad de la red viaria; y por su presencia, por tamaño y singularidad arquitectónica, generan hitos urbanos que sirven para recualificar y singularizar , la imagen más homogénea y repetitiva del tejido urbano de la ciudad, mayoritariamente residencial.

7.1.2 El marco de referencia en la valoración e intervención en los Espacios Libres y Equipamientos Generales y Locales

Para ser capaces de valorar la capacidad actual de la ciudad así como la coherencia del modelo propuesto por el Plan Básico de Ordenación Municipal para los sistemas de espacios libres y equipamientos es necesario establecer valores objetivos de referencia con los que comparar las dotaciones existentes y las previstas, pues es un objetivo general del Plan , mantener y mejorar las mismas tanto en cantidad como en calidad.

Estos estándares de referencia se establecen en función de la estructura urbana y social de la propia ciudad, de las características que deben tener los respectivos equipamientos y de la normativa específica de ordenación.

SISTEMAS GENERALES

El sistema general de espacios libres, donde se incluyen las zonas verdes, es el único elemento que tiene fijado por ley un valor mínimo para su dotación, correspondiendo éste a 5 m^2 suelo/habitante, para poblaciones de menos de 10.000 habitantes , según lo establecido en el Articulo 82 del Reglamento de la LISTA .Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía..

La Adaptación a la LOUA, mantiene sin modificación el estándar previamente fijado en las NNSS de 2000, que se establece en 6,98 m^2 suelo /habitante, considerando la superficie total de suelo proyectado en las NNSS para este fin, la mayor parte sin gestionar, en relación con la población potencial, o capacidad de habitantes máxima de las NNSS, que en realidad es muy superior a la población real censada. El art. 82 del Reglamento LISTA), establece que debe mantenerse el estándar existente como referencia en el nuevo planeamiento.

Pero hay que distinguir el nuevo concepto que introduce el Reglamento de la LISTA en su Anexo de Definiciones, en el que diferencia entre media dotacional existente , (la real incluyendo superficies dotacionales ejecutadas y en uso en relación con la población o edificabilidad actual) de la media dotacional objetivo ,(que es la resultante de la nueva propuesta de ordenación en relación a la capacidad máxima de población o edificabilidad del nuevo Plan). También se especifica con claridad que el estándar existente de Sistema General de Espacios Libres , se obtendrá de la relación de los suelos realmente ejecutados y en servicio , con la población real del municipio en numero de habitantes. Con lo cual , para definir el Estandar Existente la referencia del Estandar de la Adaptacion a la LOUA, deberá ser revisado y ajustado , incluyendo en el computo de superficies de Espacios Lilbres , las realmente ejecutadas, en relacion a la población actual .

En lo referente al sistema general de equipamientos, y servicios, la LISTA establece que "se dispondrán de terrenos y construcciones de destino de equipamiento comunitario en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía". Sin embargo a nivel cuantitativo no fija unos estándares de referencia para los equipamientos que funcionen como sistema general. El Reglamento de la LISTA , tan solo define un estándar de referencia para los Equipamientos a nivel de Sistemas Locales para los casos de Actuaciones de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion, (acuaciones de extensión), que fija en 2,5 m2/hab, y que por defecto de otros parámetros se podría utilizar como referencia.

Por tanto los estándares que se adopten deberán justificarse sobre el minimo de la media dotacional actual, resultante de la relación entre la superficie de suelo de equipamientos actuales, con la referencia de la población actual, para asi poder establecer una cifra de referencia a partir de la cual se puedan realizar las correspondientes ampliaciones de nuevos equipamientos, y de la nueva capacidad residencial que establezca el PBOM, y asi valorar los nuevos estándares obtenidos, en relación con el estándar actual.

SISTEMAS LOCALES

El Reglamento de la LISTA, (Art.82), fija el nivel de referencia mínimo de espacios libres y equipamientos locales , solo para las Actuaciones de Transformación de nueva urbanización en Suelo Rustico, estándares que podrían ser equiparables a los establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para suelos urbanizables. Se establece para Actuaciones de uso global residencial un estándar conjunto de dotaciones de 18 m2/hab, para densidades bajas de menos de 40 viv/ha, y con un mínimo de 10 m2/hab, para espacios libres y de 2,5 m2/hab para equipamiento, y de un mínimo del 10% de la superficie de la ATU para espacios libres y del 4% para equipamientos.

Sin embargo , para las Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Urbano, actuaciones de reforma interior o mejora urbana, el Reglamento no establece estándares cuantitativos, y se limita a establecer que se ajustaran las reservas de dotaciones locales de la Actuación , a las que se demanden en función del incremento poblacional , en relación con el nivel dotacional objetivo de la Zona donde se ubica la Actuación. Es decir se debe mantener como mínimo el estándar dotacional de la Zona Urbana de referencia , generando el incremento superficial proporcional al incremento de habitantes que se genere.

Es necesario por tanto establecer como referencia para el estado actual de los sistemas locales en las distintas zonas de suelo urbano la media dotacional existente conforme a la definición efectuada por el Reglamento de la LISTA, expresando la cuota que resulte entre la superficie de espacios libres y equipamientos de carácter local existentes y el numero de habitantes actual y la edificabilidad global de dicha zona. En este caso se puede establecer una cifra de referencia a partir de la cual se puedan realizar las correspondientes ampliaciones de nuevos espacios libres y equipamientos , y de la nueva capacidad residencial que establezca el PBOM, y asi valorar los nuevos estándares obtenidos, en relación con el estándar actual.

Dada la heterogeneidad de la estructura urbana de El Saucejo, con muchas zonas del suelo urbanas con un alto grado de consolidación, que se desarrollaron sin planeamiento, y otras que si se han desarrollado conforme a planeamiento parcial, , no es conveniente hacer una segregación de zonas diferentes , que generarían medias dotacionales muy dispares , y se plantea la conveniencia de agrupar el conjunto del núcleo urbano de El Saucejo en dos únicas Zonas a efectos de uso global y de uso pormenorizado y de medias dotacionales , la correspondiente al núcleo histórico, (Centro y Casco Antiguo), y la correspondiente al Ensanche mas dispersa. Además se considerarían Zonas Homogéneas de suelo urbano Navarredonda y La Mezquitilla , por su consideración de núcleos autónomos que requieren dotaciones locales especificas , aunque no haya diferencia en el uso global y tipologías.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 88/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Como ya se ha explicado anteriormente, solo tienen consideración de sistemas locales los espacios libres, a los efectos de su valoración y fijación de estándares por Zonas Homogeneas. Todos los equipamientos y servicios se analizan y jerarquizan como sistemas generales.

7.1.3 Categorías de las Dotaciones

7.1.3.1 Espacios Libres Y Zonas Verdes

El sistema general de espacios libres lo componen los parques previstos para el uso de toda la población del municipio, entendiendo como tales las superficies de terreno del núcleo urbano, o próximas al mismo, que están destinadas a prados, jardines y arbolado para recreo y ornato.

Los sistemas locales de espacios libres, son dotaciones focalizadas para prestar servicios cotidianos a los ciudadanos, localizados en cada barrio, o área diferenciada de la población, estando básicamente compuestos por plazas, jardines y áreas de juegos de niños, que ubicados y repartidos proporcionalmente, evitan desplazamientos mayores, y facilitan su uso inmediato y cotidiano.

7.1.3.2 Equipamientos

En función del servicio que prestan a la sociedad los equipamientos se pueden englobar en tres categorías principales: Educativo, Deportivo y Servicios de Interés Público y Social (SIPS), cada uno de los cuales con características propias. Además deben también considerarse los Servicios Urbanos e Infraestructuras , que incluyen otros servicios municipales (cementerio, Residuos Urbanos , limpieza ,etc, y las infraestructuras de suministro , depósito de agua, depuradora, etc.).

la LISTA también incluye entre los Equipamientos los equipamientos privados , que deben diferenciarse en el modelo de ordenación, computando solo al 20% de su superficie , a los efectos de establecer las Medias Dotacionales y los Estandares correspondientes.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Como dotaciones escolares entendemos los colegios e institutos, que sirven de soporte para la enseñanza reglada de los niveles de infantil, primaria, secundaria y bachillerato. A éstas habrá que sumar las instalaciones más pequeñas con destino a guardería.

Las guarderías, centros donde se atiende a niños entre 0 y 3 años, tienen un carácter mas local, pues dan servicio a sectores de población que precisan mucha cercania, y en muchos casos su ejecución se ha realizado sobre las reservas de suelo de los distintos planeamientos de desarrollo, estando muchas veces complementado por actividades de titularidad privada.

Para establecer la referencia de los equipamientos docentes se ha de atender a la forma de agrupar las unidades escolares que realiza la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía, organismo competente en la materia:

- Centros de Infantil y Primaria (C.E.I.P.) 9 cursos – 3 a 12 años
- Institutos de Secundaria y Bachillerato (I.E.S.) 6 cursos – 12 a 18 años

Desde el Plan Basico y por las circustancias de tamaño y accesibilidad del municipio, se considera adecuado incluir tanto los colegios (centros de infantil y primaria), como los institutos (centros de secundaria y bachillerato) como sistema general al dar servicio de forma genérica al conjunto de la población.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Para el establecimiento del nivel de referencia del equipamiento deportivo se debe hacer una valoración apoyada en las indicaciones del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía (PDIDA), el cual agrupa las instalaciones deportivas en el conjunto de Andalucía en tres niveles de servicio:

Red Básica	Constituida por el conjunto de equipamientos deportivos que se consideran fundamentales, tienen carácter permanente y dan servicio a toda la población: práctica deportiva generalizada y diversificada, deporte escolar, en cumplimiento de los programas educativos establecidos, competiciones de carácter local, etc. Su ámbito de actuación es municipal.
Red Complementaria	Comprende el conjunto de instalaciones deportivas que permiten realizar competiciones deportivas especializadas (nivel superior al de la Red Básica e inferior al de la Red Especial) y prácticas deportiva de modalidades consideradas minoritarias. Su ámbito de actuación es provincial.
Red Especial	Constituida por el conjunto de instalaciones deportivas singulares: grandes equipamientos asociados al medio natural, centros de alto rendimiento y equipamientos deportivos especiales para acoger competiciones de carácter nacional o internacional. Su ámbito de actuación es autonómico.

Teniendo en cuenta las reducidas dimensiones del término municipal, sus características físicas y territoriales, en El Saucejo solo se disponen equipamientos deportivos vinculados a la red básica que dan servicio a la población local..

Según lo expuesto en el PDIDA, el conjunto de los espacios deportivos integrados en la Red Básica, deben asegurar el derecho de todo ciudadano a realizar una práctica deportiva diversificada, pudiéndose analizar desde un punto de vista global para todo el municipio en poblaciones de menos de 100.000 habitantes y con desplazamientos a pie de los usuarios inferiores a 30 minutos.

Así, a efectos del cómputo del PGOU todas las instalaciones de la Red Básica se pueden clasificar como equipamientos deportivos de carácter general, no definiéndose por tanto equipamientos deportivos de carácter local.

Los criterios de planificación a considerar en el estudio del nivel de equipamientos y la propuesta del Plan para trazar las propuestas referentes a la Red Básica, y que se incorporaran a los futuros Planes Locales para las Instalaciones deportivas deben ser dos:

- Igualdad en los niveles de servicio de todas las instalaciones de la Red Básica, en relación con la población.
- Homogeneidad en la dispersión territorial de las instalaciones.

Cualitativamente las dotaciones de la Red Básica –sistemas generales de equipamiento deportivo- pueden clasificarse en tres grupos:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 89/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

- Espacios deportivos convencionales de tipologías y dimensiones variadas que se definen como MB Módulos Base (pabellones cubiertos, piscinas cubiertas y al aire libre, pistas de atletismo, campos grandes polideportivos, pistas pequeñas al aire libre)
- Agregaciones de espacios deportivos (módulos base) que se definen como CDU Centro Deportivo Urbano (piscinas cubiertas e instalaciones complementarias: pistas de tenis, pabellón cubierto)
- Espacios deportivos no convencionales (pistas de petanca, patinódromo, vasos de chapoteo, circuitos de bicicleta, canales aguas tranquilas, circuitos de gimnasia, circuitos atletismo, rocódromo, pistas de monopatín, mini golf, rutas ecuestres, vías ferratas, espeleología , senderos y zonas de vuelo

El Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía clasifica los espacios deportivos –ED- en once tipologías:

TIPO DE INSTALACIONES	
POL	Pistas Polideportivas al aire libre
TEN	Pistas de Tenis
FRO	Frontones, pistas de padel
FUT	Campos de fútbol
ATL	Pistas de atletismo
OCG	Otros campos grandes
PAL	Piscinas al aire libre
PCU	Piscinas cubiertas
PAB	Pabellones cubiertos
SAL	Salas Cubiertas
OV	Otros Varios

EQUIPAMIENTOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL

Los Servicios de Interés Público y Social –SIPS- se pueden definir como usos de equipamiento comunitario que sirven para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su enriquecimiento cultural, el cuidado de su salud, la atención de prestaciones sociales, y en definitiva, su bienestar, proporcionando también los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento: Sanitario Asistencial , Social, Cultural, Mercado , , Religioso, Administrativo , etc..

La oferta existente en El Saucejo, es variada, complementándose los servicios prestados por la administración pública, con otros servicios prestados por entidades particulares, (equipamientos religiosas), pero a efectos del cómputo y valoración de nivel de dotaciones sociales solo se contemplarán aquellos cuya titularidad corresponda a un organismo público.

7.2 Valoración de las dotaciones actuales. Sistemas Generales

Con los datos expuestos se puede establecer una valoración de las dotaciones de espacios libres y equipamientos en El Saucejo, estudiando la oferta de espacios libres y equipamientos previstos en el planeamiento, sobre la demanda potencial planificada. Esa sería la valoración de los estándares teóricos del planeamiento vigente NNSS.

Pero es también conveniente para realizar una valoración más precisa de la situación actual y real del municipio, diferenciar los equipamientos y espacios libres realmente ejecutados y en servicio , de aquellos que solo figuran como proyectados en los planos del planeamiento, y que no se han ejecutado, que si se relacionan con la población censada actual , (no la capacidad máxima del planeamiento), nos darán unos datos de estándares dotacionales más ajustados a la realidad de la población.

La capacidad de población máxima prevista en las NNSS de 2000 es de 9.223 habitantes. (5.425 de capacidad en el suelo urbano existente, y 3.798 nuevos habitantes de capacidad en las actuaciones de desarrollo previstas en las NNSS). Sobre esta cifra máxima se obtuvo el estándar de referencia del SSGG de espacios libres de 6,98 m2/hab. Actualmente la población censada a fecha 2022 es de 4.230 hab.

El número de viviendas potenciales computado por las NNSS de 2000 en el suelo urbano existente (consolidado) es de 1.550 viviendas, La capacidad de nuevas viviendas previstas en las NNSS es de 1085 viv (600 en Unidades de Ejecución en Suelo urbano No Consolidado y 485 en Sectores de Suelo Urbanizable).

Sin embargo se ha realizado un computo actualizado de viviendas , a partir de los datos actuales del catastro obteniéndose el dato de que existen un total de 2.063 viviendas en la actualidad, de las cuales 1874 , se encuentran en el Suelo urbano Consolidado de las NNSS, y se añaden otras 105 viviendas en suelos que han adquirido la condición de suelo urbano consolidado en la Adaptación, y otras 84 viviendas ejecutadas en suelos ejecutados de las antiguas Unidades de Ejecución.

Ver Tabla 10.1 del Capitulo 10 *Computo propio de Diagnóstico del PBOM de viviendas existentes en consonancia con con Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS)*

7.2.1 Valoración del Sistema General de Espacios Libres

El conjunto de Espacios Libres con categoría de Parque que en las NNSS y en la Adaptación a la LOUA forman el SSGG de espacios libres es el siguiente, siendo importante considerar que la mayoría de estos espacios no se han gestionado como suelo público y por tanto no se han urbanizado, y no están en servicio. Además algunos de los incluidos como SG, por su tamaño y funcionalidad, claramente deben considerarse sistemas locales.

SS.GG. Espacios Libres	Localización	Ejecución	Función	Superficie m^2s
Parque Campo de Feria	ENS. ESTE	Urbanizado	Feria	5.481
Parque Calle Fray Antonio	ENS. ESTE	Urbanizado	Jardin/Area Infantil	1.537
Plaza Constitución	CENTRO	Urbanizado	Plaza representativa	582
Jardines Calle Iglesia Navarredonda	NAVARREDONDA	Urbanizado	Jardin/Area Infantil	6.651
Plaza carretera. Ecija Osuna	ENS. OESTE	Urbanizado	Plaza/EL local	344
			Total SSGG EELL / Existentes	14.595

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Estado: 90/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

SS.GG. Espacios Libres	Localización	Ejecución	Función	Superficie m²s
Parque Hacienda San Pedro	EXT. NORTE	Sin gestion	Parque urbano	6.837
Parque Arroyo la Parra	ENS. OESTE	Sin gestion	Parque urbano	10.518
Parque Arroyo Cañuelo	ENS. SUR	Sin gestion	Parque urbano	24.989
E.L. Acceso Cementerio	ZONA INDUST	Urbanizado	Acceso y aparcamiento	1.277
E.L. Rotonda cruce Navarredonda	NAVARREDONDA	Sin gestión	Jardin local	864
E.L. SG Sector S-1	SECTOR S-1	Sin gestion	Jardin local	3.014
E.L. SG Sector S-5	SECTOR S-5	Sin gestion	Jardin local	1.220
			Total SSGG EELL / Sin Eejecutar	48.719

También habría que considerar por su tamaño y funcionalidad como SG de espacios libres el Espacio libre local de aproximadamente 10.000 m2 generado en la zona de ladera del Sector S-6 , que es un espacio libre no previsto en las NNSS , pero que ha sido generado en el proceso de ordenación interna de dicho sector, y excede en su función al de espacio libre local. Este suelo no ha sido computado por la Adaptación a la LOUA.

Además de los citados existen otros dos Parques previstos en el Planeamiento: el Parque Rural de la Fuente de la Mezquitilla, (sin urbanizar ni gestionar de 3.816 m2 de superficie), y el Parque Rural del Corbones, en el extremo sur del término municipal en la ribera del Corbones, (parque urbanizado, como área de merenderos y esparcimiento rural de superficie 30.000 m2). Ambos parques por su función y localización territorial, no se incluyen en el cómputo del estándar de SSGG de Espacios Libres.

Según el documento de la Adaptación Parcial, la superficie total de SSGG de espacios libres prevista en el planeamiento es de 64.420 m2, que en relación a la capacidad poblacional máxima de las NNSS, 9.223 habitantes, genera un estándar teórico de 6,98 m2 /hab.

Si valoramos los datos reales y actuales , la superficie total de SSGG de espacios libres actualmente en servicio y urbanizados es de 14.595 m2, que en relación a la población actual censada en 2022, de 4.230 habitantes, genera un estándar existente de 3,45 m2 /hab.

El PBOM deberá ajustar la propuesta de nuevos SSGG EL y la capacidad poblacional máxima, para mantener el estándar existente y no reducirlo, sino en su caso ampliarlo.

7.2.2 Valoración del Sistema General de Equipamientos

EQUIPAMIENTO GENERAL DOCENTE

Los institutos de enseñanza secundaria obligatoria (I.E.S.), y los Centros de Infantil y Primaria (C.E.I.P.), son centros con oferta educativa específica para dar respuesta a todo el municipio, se constituyen como los elementos del sistema general de equipamiento docente. Actualmente en El Saucejo se encuentran dos centros docentes con las características definidas de cada función. Además se debe considerar el escalón educativo de menor edad correspondiente a Guardería como servicio educativo de nivel local, pero, que por las circunstancias de tamaño y población de El Saucejo también se engloba en el cómputo global del SSGG Educativo.

SS.GG. Equipamiento DOCENTE	Superficie m2s
I.E.S. Bachillerato	13.673
C.E.I.P. Los Sauces	11.321
Guarderia Infantil	595
Total SSGG Equipamiento Docente	25.589

Estos centros docentes se sitúan en vías urbanas principales lo que facilita notablemente las comunicaciones y accesibilidad, con una correcta distribución espacial en el núcleo urbano, teniendo el I.E.S. de Bachillerato y la Guardería una posición central en la población.

Cuantitativamente resulta un montante global de 25.589 m²s, que debería dar servicio a las 1.550 viv existentes, comprendidas en suelo urbano consolidado, y a las 1.085 viviendas nuevas previstas en suelo urbano no consolidado y urbanizable. Solo en los sectores S-1 y S-5, el planeamiento parcial recoge la reserva de nuevo suelo educativo, con superficies de parcelas pequeñas (entre 1.000 a 2.000 m2), aptas para ubicar solo centros de guarderías Infantiles. También en una de las actuaciones en Suelo Urbano UE.3 se produce una reserva de equipamiento educativo para ampliación del Centro de Primaria de superficie 1.066 m2, pero que tiene solo posibilidad como ampliación de las pistas deportivas del centro existente.

La Media Dotacional Existente seria de 12,40 m2/vivienda, (25.589 m2/2.063 viv), aplicándola sobre el numero de viviendas actualizado, que puede considerarse plenamente satisfactoria , tomando como referencia el estándar del Reglamento de Planeamiento del año 76 , que establece 12 m2/viv para unidades entre 1.000 y 2.000 viviendas. La Media Dotacional Objetivo del planeamiento vigente al considerar la capacidad de viviendas máxima del planeamiento, y las dotaciones adicionales de los sectores urbanizables y urbano no consolidado reduce esta cifra a 11,00 m2/viv. La LISTA no establece estándar de referencia. La Media Dotacional Existente por habitante es de 6,05 m2/hab.

El PBOM deberá valorar la oportunidad de reservar suelo para un nuevo centro de enseñanza primaria, si así se deduce de las necesidades futuras del centro actual, o de la posibilidad de su ampliación que puede resultar suficiente. También será conveniente valorar la oportunidad de ampliar el Instituto, a fin de canalizar la demanda estudiantil de este nivel de los municipios vecinos, al ser el centro de El Saucejo el Instituto del conjunto de municipios del entorno. Por ultimo las cesiones de equipamiento educativo que resulten de los sectores de suelo urbanizable ordenado (en el caso que se mantengan), por su superficie pueden servir para ampliar el número y distribución de guarderías. La baja población de los núcleos segregados de Navarredonda o La Mezquitilla, no generan demandas suficientes para ubicar guarderías infantiles especificas en estos nucleos.

EQUIPAMIENTO GENERAL DEPORTIVO

En función de la estructuración que establece el Plan de Infraestructuras Deportivas de Andalucía –PDIDA- sobre las dotaciones de carácter deportivo en El Saucejo solo se disponen equipamientos deportivos vinculados a la Red Básica (clasificación PDIDA) que dan servicio a toda la población del municipio. A efectos del cómputo del PBOM las instalaciones de la Red Básica se pueden clasificar como equipamientos deportivos de carácter general, por tanto no se definen equipamientos deportivos de carácter local.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 91/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

La oferta actual es variada, pues se complementan los espacios deportivos convencionales con instalaciones complejas con capacidad para distintas actividades (Modulos Base), pudiendo dar servicio a actividades deportivas organizadas como a usos esporádicos de las instalaciones por parte de los vecinos. Se localizan en el municipio:

SS.GG. Equipamiento DEPORTIVO	Localización	Grupo	Espacio Deportivo	Superficie m²s
Campo de fútbol El Cañuelo	SUR	Modulo Base	FUT	6.870
Polideportivo y Piscina Municipal	SUR	Modulo Base	POL	12.000
Pabellon Cubierto	NORTE	Módulo Base	PAB	3.692
Pista Polideportiva La Mezquitilla	MEZQUITILLA	Módulo Base	POL	550
			Total SSGG Deportivo existente	23.112

SS.GG. Equipamiento DEPORTIVO	Localización	Ejecucion	Espacio Deportivo	Superficie m²s
SSGG ampliación Campo de fútbol	SUR	Sin gestión		3.095
SSGG reserva sector S-1	Sector S-1	Sin gestión		3.200
SSGG reserva sector S-5	Sector S-5	Sin gestión		1.990
SSLL reserva sector S-6	Sector S-6	Sin construir		1.415
			Total SSGG Deportivo sin gestionar	9.700

A nivel general las instalaciones deportivas se encuentran bien distribuidas por el municipio en zonas accesibles y bien comunicadas. Las demandas de actividades deportivas mas comunes están cubiertas.

Cuantitativamente, la oferta actual supone un total de 23.112 m²s para las 1.550 viv existentes, comprendidas en suelo urbano consolidado, y a las 1.085 viviendas nuevas previstas en suelo urbano no consolidado y urbanizable. A las dotaciones existentes habría que incrementar 9.700 m2 mas de suelos previstos por el planeamiento para ampliación de dotaciones deportivas que no se han consolidado.

La Media Dotacional existente seria de 11,20 m2/vivienda, (23.112 m2/2.063 viv), aplicándola sobre el numero de viviendas actualizado, que puede considerarse plenamente satisfactoria , tomando como referencia el estándar del Reglamento de Planeamiento del año 1976, que establece 8 m2/viv para unidades entre 1.000 y 2.000 viviendas. La Media Dotacional Objetivo del planeamiento vigente al considerar la capacidad de viviendas máxima del planeamiento, y las dotaciones adicionales de los sectores urbanizables y urbanos no consolidados ajusta esta cifra a 12,45 m2/viv. La LISTA no establece estándar de referencia. La Media Dotacional Existente por habitante es de 5,45 m2/hab.

Se valora positivamente la cantidad y distribución de las dotaciones deportivas, siendo conveniente destacar la necesidad de dotar con el nivel más sencillo de pista polideportiva al núcleo de Navarredonda, que no cuenta con ninguna instalación, si bien se puede equilibrar este déficit si se desarrolla el sector S.5, que contempla una reserva de suelo de aproximadamente 2.000 m2 apto para este fin. (Seria mejorable localizar esta reserva en proximidad a Navarredonda, reservando la zona de la Noria como Espacios Libre). También se debe valorar la idoneidad de la ubicación de la reserva o ampliación deportiva en el Sector S-3, en caso de que este suelo se desarrolle, y la oportunidad de ubicarla en continuidad con el actual polideportivo para permitir su ampliación y posible gestión conjunta.

EQUIPAMIENTO GENERAL DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

El Plan Básico de Ordenacion Municipal, entiende los Servicios de Interés Público y Social –SIPS- como equipamientos comunitarios de titularidad pública que sirven para dotar a los ciudadanos de las instalaciones que garanticen su calidad de vida, englobando variados servicios como sanitarios, culturales, sociales, administrativos, religiosos, o asistenciales. La oferta actual existente en El Saucejo es variada, complementándose los servicios prestados por la administración pública, con los servicios religiosos prestados por la Iglesia en las tres Iglesias o Capillas existentes, que por su titularidad tienen consideración de Equipamientos Privados. No se computan en la valoración de estándares los equipamientos religiosos de dominio privado con superficie total de 1.118 m2.

Los Servicios de Interés Público y Social se concentran principalmente en el centro histórico y en el ensanche oeste de la ciudad.

SS.GG. Equipamiento SOCIAL	Localización	Caracter	Superficie m²s
Ayuntamiento - Sede de Gobierno	CENTRO	Administrativo	329
Casa de la Cultura/ Biblioteca	CENTRO	Cultural	249
Caseta Municipal	ENS ESTE	Social/Cultural	862
Centro de Rehabilitacion	CENTRO	Asistencial	182
Oficinas INEM	CENTRO	Administrativo	130
Teatro Municipal	CENTRO	Cultural	768
Hogar del pensionista	CENTRO	Social	495
Centro de Salud	EXT NORTE	Sanitario	789
Taller de Empleo	EXT NORTE	Asistencial	586
Residencia de Ancianos	ENS ESTE	Social /Asistencial	854
		Total SSGG SIPS existente	5.244

SS.GG. Equipamiento SOCIAL	Localización	Caracter	Superficie m²s
Ampliacion Centro de Salud	EXT NORTE	Sanitario sin ejecutar	1.812
Silo Agrario SEMPA	EXT NORTE	Abastos sin ejecutar	5.023
Equipamiento Hacienda San Pedro	EXT NORTE	Sin definir	3.947
SSLL reserva sector S-1	Sector S-1	Sin definir	250
SSLL reserva sector S-2	Sector S-2	Sin definir	1.166
SSLL reserva sector S-3	Sector S-3	Sin definir	Sin definir
SSLL reserva sector S-5	Sector S-5	Sin definir	1.217
SSLL reserva sector S-6	Sector S-6	Sin definir	408
		Total SSGG SIPS sin gestionar	13.823

Cuantitativamente existe en la actualidad una superficie total de 5.244 m2s para 1.550 viv existentes, comprendidas en suelo urbano consolidado, y para las 1.085 viviendas nuevas previstas en suelo urbano no consolidado y urbanizable como capacidad máxima de las NNSS. A las dotaciones existentes habría que incrementar 13.823 m2 más de suelos previstos por el planeamiento para como SSGG de dotaciones SIPS que no se han gestionado, y además las cesiones de dotaciones locales de los sectores de suelo urbanizable , que deben computarse globalmente , como SSGG, en relación con la población total que incluye la del suelo urbanizable.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 92/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

La Media Dotacional Existente seria de 2,54 m2/vivienda, (5.244 m2/2.063 viv), aplicándola sobre el numero de viviendas actualizado, que puede considerarse insuficiente , tomando como referencia el estándar del Reglamento de Planeamiento del año 76 , que establece 6 m2/viv para unidades entre 1.000 y 2.000 viviendas. La media dotacional del planeamiento vigente al considerar la capacidad de viviendas máxima del planeamiento, y las dotaciones adicionales previstas mas las de los sectores urbanizables, amplia esta cifra a 7,23 m2/viv.. La Media Dotacional Existente por habitante es de 1,24 m2/hab.

Se valora positivamente la cantidad y distribución de las dotaciones sociales SIPS, siendo conveniente destacar la necesidad de definir con mayor concreción , la viabilidad de la gestión de suelo de las dos actuaciones pendientes: La Ampliación del Centro de Salud, y la Actuación sobre la Hacienda San Pedro. También se debe valorar el destino del Silo Agrícola como oportunidad de cambio de uso. También se puede valorar las oportunidades que se generan con las dotaciones locales de los sectores, que complementarian la superficie disponible , aunque están condicionados al desarrollo de los citados sectores. La actuación en el sector S-5, puede complementar dotaciones de Navarredonda. No es así en el caso de la Mezquitilla, que requeriría de una actuación directa de gestión, para generar nuevo suelo , con el destino que se pudiera demandar.

SERVICIOS URBANOS

El Plan Básico de Ordenación Municipal entiende los Servicios Urbanos como suelos o dotaciones de titularidad pública que sirven para albergar otros servicios municipales singulares, o las instalaciones de Infraestructuras de servicios urbanos: Cementerio Municipal, Bomberos, Guardia Civil, Depósito de Agua, Planta de tratamiento de Basuras, Punto Limpio ,Depuradora, Transformadores , etc. Estos servicios y lo suelos que ocupan, no tienen fijado un estándar superficial por habitante o número de vivienda por la legislación urbanística, y los suelos a reservar dependerán de las distintas necesidades funcionales en cada caso.

En el municipio, están resueltos suficientemente todos estos servicios y los suelos necesarios al efecto, incluyendo la instalación de la depuradora de aguas residuales, que tiene su implantación en proximidad al Arroyo dela Parra, pasado Navarredonda. No existen actualmente otras demandas de suelo al contarse con la ampliación reciente del Cementerio, y la instalación del Tanatorio. Tan solo puede ser necesaria la ubicación de un nuevo deposito regulador de abastecimiento, en posición de cota mas elevada que la actual , para mejorar la presión de suministro , pero esa nueva instalación , puede implantarse en posición mas elevada, junto a los depósitos de distribución en Alta en parcela existente de la empresa distribuidora.

7.3 Valoración de las Dotaciones Actuales - Sistemas Locales y Medias Dotacionales

Los sistemas locales son dotaciones específicas de espacios libres y equipamientos que están focalizadas para prestar servicios inmediatos en proximidad a los ciudadanos, y por tanto están vinculados a un sector o área urbana concreta y específica y no relacionada con el conjunto de la ciudad. En el caso del Saucejo solo se entienden como Sistemas Locales, los Espacios Libres y Zonas Verdes.

Como ya se ha analizado, cada barrio o Área Homogénea debería contar pues con plazas, jardines y áreas de juegos de niños (espacios libres locales), que deben dar respuesta directa a las necesidades de esparcimiento cotidianas de los vecinos.

Sobre las Zonas Homogéneas, con características de localización y formación similares, ya expuestas en apartados anteriores de este documento, (Casco Antiguo, Ensanche , Navarredonda y Mezquitilla), sería posible establecer la media dotacional como referencia del estado actual de los sistemas locales, relacionando la superficie de espacios libres locales situados en cada Zona, con el número de viviendas existente en cada Zona, o en su caso, con la edificabilidad global de dicha zona urbana. (Reglamento LISTA, Art. 78).

La valoración de este nivel de dotaciones se puede realizar de forma conjunta para el núcleo de El Saucejo, o en su caso diferenciando el casco Antiguo del Ensanche, aunque si deba valorarse la situación singular y segregada de las aldeas de Navarredonda y La Mezquitilla.

En el núcleo de El Saucejo el nivel de dotación de espacios libres locales es bastante reducido. Se limita casi exclusivamente a algunas pequeñas plazas o áreas ajardinadas en el Ensanche sobre el eje de la calle Fray Antonio, frente a La casa de la Cultura (Sup: 246 m2), y otras de reciente urbanización en la Calle Huerto, (Sup: 910 m2). También se podrían considerar como espacio libre local la plaza situada en la carretera Osuna Ecija, que tiene esta funcionalidad, (considerada y computada como SSGG por el planeamiento vigente).

No hay más espacios libres a cuantificar, lo que indica el déficit o el estándar tan bajo existente, del conjunto, si se valora en relación con los estándares para Actuaciones de nueva urbanización en Suelo Rustico que establece el Reglamento de la LISTA (10 m2 /hab) . Esta situación lo que indica es que la dotación de espacios libres en el nucleo urbano esta fundamentalmente vinculada y resuelta a través de los SSGG de espacios libres. Por tanto se podría decir que la Media Dotacional Existente del Sistema Local de espacios libres de El Saucejo es prácticamente cero.

En los nuevos sectores de suelo urbanizable, ya urbanizados, o pendientes de ejecución, si se cumplen los estándares legales de superficie de duelo destinado a espacios libres locales, aunque según los casos, con distintos niveles de urbanización y consolidación, (quedan suelos de EL pendientes de urbanizar en los tres sectores parcialmente desarrollados S.2, S.4 y S.6).Estas dotaciones prestan servicio a sus correspondientes sectores, y en cierta medida también mejoran la dotación de las Zonas Urbanas próximas.

En las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano No Consolidado, no se establecen salvo excepciones muy singulares, cesiones de espacios libres locales. Este criterio de no exigencia es conforme a la legislación aplicable por las NNSS. De acuerdo con el Art. 17 de la LOUA, los estándares fijados en dicho artículo son de obligada aplicación a sectores en suelo urbanizable o sectores de suelo vacios en suelo urbano no consolidado. En este caso las distintas actuaciones pueden tener la consideración de Áreas de Reforma Interior, consideradas por la LOUA como sujetas a ordenación pormenorizada, no estructural, y sobre las que no son de aplicación obligatoria los estándares citados, sino que en al

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 93/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

apartado 5 del Art.17, sino que se deja a la propia justificación del planeamiento general, la definición de la cuantía y necesidad de estas reservas.

La Adaptación a la LOUA, no modifica estas determinaciones de las NNSS, por estar limitada su función a la ordenación estructural.

Considerando la insignificante Media Dotacional Existente de Espacios Libres Locales del Núcleo urbano consolidado y el criterio consolidado en la formación del pueblo, de que esta función se resuelva en la escala de los Sistemas Generales, podría considerarse valida esta determinación del planeamiento vigente.

No obstante, el nuevo PBOM deberá valorar la idoneidad, en cada caso de cada área de intervención, ATUs en Suelo Urbano, de mantener este criterio, o de generar algunas nuevas reservas, justificando esas decisiones , en la viabilidad de la gestión de suelo, nivel de consolidación, y viabilidad económica , de cada actuación, y en la oportunidad y funcionalidad de los espacios libres que se puedan generar, (a nivel interno de cada actuación, y a nivel del conjunto de la población). No se consideran exigibles ni sirven de referencia por tanto los estándares para Actuaciones Urbanisticas en Suelo Rustico , definidos en el art. 82 del Reglamento de la LISTA.

En los núcleos segregados de las aldeas de la Mezquitilla y Navarredonda, esta situación es diferente. Los Sistemas Generales de Espacios Libres, existentes o que se puedan generar en el núcleo de El Saucejo, no pueden dar cobertura inmediata, y sustituir al escalón local, en estas aldeas.

En el caso de Navarredonda el sistema de espacios libres de la Calle de la Iglesia (parte viario y parte áreas ajardinadas o de juegos), puede dar cobertura a estas necesidades, desempeñando a pesar de su consideración como SSGG, la función de sistema local.

En el caso de La Mezquitilla, el espacio libre existente es el Mirador, de alto nivel espacial por su posición y vistas, pero de muy reducida superficie.

En ambos casos el PBOM deberá valorar la oportunidad de ampliar las dotaciones locales de estos dos núcleos, para dar satisfacción a las demandas vecinales específicas de sus moradores.

Código Seguro De Verificación wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por Isabel Andrade Avalos

Observaciones Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35

Estado Firmado

Página 94/584

8 ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS SUJETOS A PROTECCION PATRIMONIAL

8.1 Patrimonio Histórico en las Normas Subsidiarias 2000

Las NNSS 2000 incluyen un Catálogo con las Fichas de los elementos del patrimonio arquitectónico y urbano a proteger, y establece distintos niveles de protección al efecto en la Normativa Urbanística correspondiente. Los elementos catalogados y protegidos son los siguientes:

1	Iglesia de San Marcos	Protección Integral	Núcleo urbano
2	Hacienda san Pedro	Protección Estructural	Núcleo urbano
3	Fuente de la Mezquitilla	Protección Integral	Núcleo urbano
4	Fuente/Pilar de Navarredonda	Protección Integral	Núcleo urbano
5	Yacimiento de los Baldios	Protección Integral	Territorio
6	Cortijo de Govantes	Protección Ambiental	Territorio
7	Cortijo de La Lebrona	Protección Ambiental	Territorio
8	Cortijo de Gordillo	Protección Ambiental	Territorio

Estos tres niveles de protección están regulados en la Normas Urbanísticas de las NNSS. En el nivel de Protección Integral solo se autorizan obras de conservación estricta, (consolidación, restauración, reposición o modernización de instalaciones). En el nivel de Protección Estructural el grado máximo de intervención será el de conservación estructural, (obras de reforma o redistribución que no supongan modificación estructural, sustituciones parciales de elementos no significativos, o ampliaciones En el nivel de Protección Ambiental se admiten cualquier tipo de reforma o ampliación siempre que no se afecte a las fachadas, o elementos visibles desde el espacio público.

8.2 Análisis del Patrimonio Histórico

Son de aplicación a nivel estatal la "Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (LPHE)", y a nivel autonómico la "Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA)" y "Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección y Fomento del patrimonio Histórico de Andalucía".

Dentro del término municipal NO EXISTEN elementos patrimoniales afectados por la legislación de patrimonio histórico que tengan consideración de Bien de Interés Cultural (BIC), ni estén incorporados al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, (CGPHA), y por tanto deban ser incorporados en la ordenación urbanística con niveles de protección correspondientes a las determinaciones de ordenación estructural.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 95/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

En el inicio de los trabajos de elaboración de la Fase de Información y Diagnostico se ha recabado de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura "Informe sobre los Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico de Andalucía, susceptibles de ser protegidos urbanísticamente por sus valores históricos en el municipio de El Saucejo".

Pendientes de la emisión de dicho Informe se tiene por valido el Informe anterior emitido en la etapa de redacción del anterior PGOU. En dicho Informe se confirma que no existen bienes inmuebles o elementos registrados en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, ni existen bienes con declaración de BIC, correspondientes al nivel de determinaciones estructurales de protección del PBOM.

Sin embargo se ha constatado la incorporación a la base de datos MOSAICO de la propia Consejería , asi como en otros inventarios o publicaciones, la existencia en el término municipal , de otros elementos o bienes inmuebles que pueden ser objeto de protección patrimonial por sus valores históricos , arquitectónicos, etnológicos , o arqueológicos, que deben ser objeto de análisis y valoración, y en su caso de ser incorporados al Catálogo de Protección de carácter urbanístico del propio PGOU.

Se pueden distinguir cuatro tipos de elementos a valorar y proteger: edificaciones o elementos arquitectónicos singulares, yacimientos arqueológicos, cortijos o haciendas de interés en medio rural, y viviendas con ciertos valores arquitectónicos en el medio urbano.

8.2.1 Edificaciones o Elementos Arquitectónicos Singulares

Se han identificado 9 edificios o elementos singulares, cuatro de los cuales ya catalogados en las NNSS, que se analizan y valoran para establecer su nivel de interés y protección en las fichas correspondientes que se adjuntan en el Anexo de Patrimonio

E.1	Iglesia de San Marcos*	NNSS	Protección Integral	Núcleo urbano
E.2	Hacienda san Pedro*	NNSS	Protección estructural	Núcleo urbano
E.3	Fuente de la Mezquitilla*	NNSS	Protección Integral	La Mezquitilla
E.4	Fuente/Pilar de Navarredonda*	NNSS	Protección Integral	Navarredonda
E.5	Aljibe y Alberca de"La Noria"			Navarredonda
E.6	Cementerio de San José			Núcleo urbano
E.7	Ermita de San José			Navarredonda
E.8	Fuente de la Plaza de la Iglesia			Núcleo urbano
E.9	Estanco de Naranjito			Núcleo urbano

8.2.2 Yacimientos Arqueológicos

Se han identificado 2 zonas con posibilidad de existencia de yacimientos arqueologicos, la primera ya catalogada en las NNSS, correspondiente a yacimientos de época romana y la segunda definida por aparición ocasional de restos humanos del paleolítico y neolitico en las terrazas altas del Corbones. Estas zonas arqueológicas se analizan y valoran, con la información facilitada por la Consejeria de Cultura, para establecer su nivel de interés y protección en las fichas correspondientes que se adjuntan en el Anexo de Patrimonio

Y.1	Yacimiento Los Baldios	NNSS Protección Integral	Territorio
Y.2	Terrazas del Rio Corbones		Territorio

8.2.3 Cortijos o Haciendas de Interés en el Medio Rural

Se han identificado 9 cortijos de los citados en el Informe de Cultura, (relacionados en la Publicación Cortijos Haciendas y Lagares de la Provincia de Sevilla), pero la mayoría de los mismos, solo quedan restos de alguna edificación antigua, normalmente las viviendas, sin que tengan tampoco un singular interés aparte de su antigüedad y su referencia histórica como forma de ocupación dispersa del territorio municipal, habiendo sido sustituidas o modificadas muchas de las edificaciones anexas destinadas a usos agrícolas.

En otros casos solo quedan ruinas de los muros de las antiguas edificaciones, siendo actualmente muy difícil su reutilización por su aislamiento y escasa funcionalidad, y por tanto es muy difícil su conservación, al no existir interés particular ni público en su uso. En la presente Fase de Información y Diagnóstico se analizan y valoran para establecer su nivel de interés y protección en las fichas correspondientes que se adjuntan en el Anexo de Patrimonio

C.1	Cortijo de Govantes*	Protección NNSS	Protección	Territorio
C.2	Cortijo de La Lebrona*	Protección NNSS	Protección	Territorio
C.3	Cortijo de Gordillo*	Protección NNSS	Sin valor	Territorio
C.4	Cortijo Majadahonda		Protección	Territorio
C.5	Cortijo Saucedilla		Protección	Territorio
C.6	Cortijo Garzón		Protección	Territorio
C.7	Cortijo de La Ruana		Sin valor	Territorio
C.8	Cortijo de la Victoria		Sin valor	Territorio
C.9	Cortijo/Molino de las Monjas		Protección	Territorio

8.2.4 Viviendas con valores Arquitectónicos en el Medio Urbano

De las 14 viviendas enumeradas en el Informe de la Delegación de Cultura, (incluidas en el código MOSAICO), solo algunas de ellas se encuentran en la localización postal de referencia. En muchos casos las viviendas referenciadas, han sido demolidas o sustituidas, o bien se puede dar el supuesto de que no sea correcta la referencia postal.

En la presente Fase de Información se analizan y valoran las viviendas que han podido localizar , para establecer su nivel de interés y protección en las fichas correspondientes que se adjuntan en el Anexo de Patrimonio. Se han excluido el resto. También se han incorporado otras viviendas que pueden tener valores arquitectónicos o tipológicos similares a las enumeradas en el Informe de la Delegación de Cultura. .

V.1	Calle Ronda Nº 20, y 22	(Código Mosaico)	Núcleo Urbano
V.2	Calle Tebas Nº 7	(Código Mosaico)	Núcleo Urbano
V.3	Calle Iglesia Nº 3	(Código Mosaico)	Navarredonda
V.4	Calle Tebas Nº 3	(Código Mosaico)	Núcleo Urbano
V.5	Calle Tebas Nº 5		Núcleo Urbano
V.6	Calle Horno Nº 5		Núcleo Urbano

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 96/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

V.7	Plaza Cardenal Spinola Nº 2	Núcleo Urbano
V.8	Calle Iglesia Nº 24	Navarredonda
V.8	Calle Cruz Nº 51	Navarredonda

Se excluyen de la valoración y análisis y por tanto de las Fichas del Anexo de Patrimonio, el resto de viviendas referenciadas en el Informe de la Delegación de Cultura.

Calle Hospital Nº 5	Núcleo Urbano	Demolida
Calle San Pedro Nº 76	Núcleo Urbano	Demolida
Calle Mezquitilla Nº 76	Mezquitilla	No localizada
Calle Mezquitilla Nº 43	Mezquitilla	No localizada
Calle Almendro Nº 1	Núcleo Urbano	Demolida
Calle Almendro Nº 10	Núcleo Urbano	Demolida
Calle Rosario Nº 48	Núcleo Urbano	Demolida
Calle Iglesia Nº 3	Navarredonda	Demolida
Calle Mezquitilla Nº 83	Mezquitilla	No localizada
Calle Majalahonda Nº 86	Majadahonda	vivienda

8.3 Carta Patrimonial de El Saucejo. Otros trabajos Arqueológicos

8.3.1 Areas de Prevencion Arqueologica

A fin de dar cumplimiento a la Ley de Patrimonio en paralelo a la tramitación del PGOU 2016-2020, se ha realizado una Intervención Arqueológica Preventiva de Prospección Superficial sobre los suelos con clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable y los correspondientes SSGG con objeto de diagnosticar sobre la potencialidad arqueológica de los suelos que el PGOU proyecta puedan ser objeto de transformación.

Del Informe técnico correspondiente se definen como conclusiones la definición de unas Áreas de Prevención Arqueológica, en las que se encuentran restos dispersos en superficie de material lítico o cerámico de diversas épocas. Salvo en una de las Áreas estudiadas el material es disperso y no afecta a la totalidad de las parcelas estudiadas. Con carácter general la potencialidad es baja y no se encuentra ningún yacimiento arqueológico con potencialidad alta. En cuanto a los periodos históricos la mayoría es del periodo moderno contemporáneo (S XVI a s XIX) y tan solo en la Mezquitilla se encuentra material disperso del periodo bajo-romano o musulmán, y en el Arroyo la Parra, fuera del nucleo, material lítico del periodo prehistórico..

Sobre estas Areas se establece un nivel de prevención arqueológica, de Potencialidad Grado III, de manera , que la ejecución de obras de movimiento de tierras correspondientes a las obras de urbanización, deban ser sometidas a una cautela de vigilancia arqueológica que estime o desestime la existencia real de un posible yacimiento arqueológico en el lugar.

Las Zonas de Prevención Arqueológica resultantes de la Intervención Arqueológica ,quedan definidos en el citado Informe y deberán ser tratadas con su correspondiente protección en el documento de ordenación del nuevo PBOM, en función de si se ven afectadas por desarrollos urbanos.

8.3.2 La Carta Patrimonial de El Saucejo

En el año 2019 se elabora la Carta Patrimonial de El Saucejo por encargo de la Consejería de Cultura. Este documento puede considerarse como un documento complementario en relación a la protección del patrimonio , con el Catalogo , que se desarrolla por el PGOU en fase de tramitación. Asi mantiene sin cambios las medidas de protección que establece el citado catalogo sobre los bienes patrimoniales (edificados), de carácter no arqueológico, y establece un catálogo mucho más actualizado y con distintos niveles de protección sobre una amplia lista de yacimientos arqueológicos , mayor que la definida en el catalogo del Plan General.

Propone la declaración como BIC como Sitio Arqueológico del Yacimiento de los Baldios, y modifica la delimitación como una superficie continua del Yacimiento de las Terrazas del Corbones, delimitado en el catalogo del PGOU, que fracciona en diversos yacimientos mas pequeños y discontinuos.. en la Carta patrimonial se identifican en el territorio y protegen con distintos niveles de protección: 15 yacimientos de Grado I con Potencialidad Alta, 27 yacimientos de Grado II, con Potencialidad Media, y 16 yacimientos Grado III con Potencialidad Baja.

La documentación de las fichas de la Carta Arqueológica , puede hacer innecesaria la inclusión de esta misma documentación en un Futuro Catalogo del documento del PBOM, en lo referente a Yacimientos Arqueológicos, completándose solo con el resto de Bienes no incluidos en la Carta Arqueológica , de forma que la Protección Patrimonial se complete con ambos documentos. ,

8.4 Ambiente y Paisaje Urbano

Desde el punto de vista de la protección patrimonial también se pueden considerar otros elementos singulares, no edificados, que pueden ser objeto de protección y conservación, que son los espacios urbanos, más singulares o que mejor identifican la imagen urbana de la población, conformados por plazas, calles , espacios libres singulares, miradores , u otros espacios o elementos que conforman el paisaje urbano local y merezcan esa protección.

En la Zona del Centro, es donde se ubican los espacios públicos más antiguos de la población de El Saucejo, las plazas de Cardenal Espínola que preside la Iglesia, y la Plaza de la Constitución, que preside el Ayuntamiento. Además en esta Zona también se incluyen otras calles históricas, las calles Doctor Alcalá, Tebas, Ronda, Pozo, y Capitán Jiménez. El espacio urbano está perfectamente definido por la consolidación de las alineaciones históricas, y el modelo tipológico de alineación de las edificaciones a las fachadas. También son zonas donde el nivel de calidad y conservación dela pavimentación es muy bueno. Pero sin embargo el ambiente urbano ha ido perdiendo algo de su originaria formalidad, por la sustitución de edificaciones y alteración de las fachadas históricas, como consecuencia del proceso de tercerización del Centro, y el remonte y ampliación de alturas a 3 plantas. Se mantienen sin embargo otras edificaciones antiguas que mantienen y respetan unos criterios de composición arquitectónica, más o menos uniformes, correspondientes a la vivienda urbana de propietarios agrícolas, de carácter clásico, de final del siglo XIX y principios del SXX.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 97/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Imagen 8 / 01 – Calle Doctor Alcalá



En estos espacios puede ser conveniente establecer condiciones de composición morfológica de las fachadas, o bien establecer medidas de protección sobre aquellas edificaciones antiguas que conservan las fachadas originales, a fin de potenciar su conservación y rehabilitación, evitando procesos de demolición y sustitución a fin de aumentar el número de plantas original.

Imagen 8 / 02 – Plaza del Cardenal Spínola





En el resto de la Zona Casco Antiguo, el nivel de singularidad del espacio urbano , ya no tiene tanto interés, ni por la conformación espacial de las alineaciones de las calles, sin plazas reseñables, ni tampoco por la singularidad o valor de las fachadas que las conforman, que van perdiendo interés a medida que nos separamos del centro, aunque pueden existir fachadas de viviendas de forma discontinua que pueden tener interés compositivo y cierto valor histórico en sus elementos compositivos y ornamentales.

No se considera por tanto justificado ni necesario establecer un nivel de protección ambiental especifico sobre los espacios urbanos o calles de esta Zona.

En la aldea de Navarredonda si existe un espacio urbano muy singular , por su forma y composición, y por su origen histórico, que es el espacio libre formado en el centro de la aldea en la Calle de la Iglesia, que tiene una doble funcionalidad como calle doble de acceso rodado y peatonal a las dos hileras de casas a desnivel que conforman sus límites, y que también desempeña función como espacio libre ajardinado en sus áreas centrales, superponiéndose en todo su desarrollo longitudinal estas zonas estrechas ajardinadas y arboladas, con los bordes de acerados, aparcamientos ,o calzadas laterales. También resulta interesante espacialmente la variedad de secciones transversales que se generan en su desarrollo longitudinal, con importantes desniveles que enriquecen aún más el espacio.

El espacio generado por la directa ocupación edificatoria perimetral , de un espacio rural singular, por ser un espacio lineal bastante más ancho que un camino, y por estar cerrado en sus extremos, (posiblemente un abrevadero de ganado), ofrece un espacio urbano muy singular y de gran calidad espacial. El nivel de calidad de la urbanización está acorde a esta valoración así como su grado de conservación. Y lo que también resulta interesante es la relativa homogeneidad del tejido residencial que lo conforma en su fachada interior, en donde se conservan bastantes edificaciones originales de la aldea, con tipologías y composiciones de fachadas con criterios compositivos uniformes, aunque humildes en su composición arquitectónica, correspondiente a casas de propietarios agrícolas características de final del SXIX.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 98/584

Imagen 8 / 03 – Espacio Central de Navarredonda





En este espacio puede ser conveniente establecer condiciones de composición morfológica de las fachadas, o bien establecer medidas de protección sobre aquellas edificaciones antiguas que conservan las fachadas originales, a fin de potenciar su conservación y rehabilitación, y evitar procesos de sustitución y de alteración de la composición formal de las fachadas que conforman el espacio urbano.

Imagen 8 / 04 – Espacio Central de Navarredonda



En la aldea de la Mezquitilla, no se producen espacios urbanos de especial interés, que deban ser objeto de conservación o protección. Los espacios más antiguos se sitúan en el propio espacio de la carretera que articula la barriada, en el entorno más próximo a la Capilla, y producen algunos ensanchamientos del espacio lineal por los retranqueos o diferencias de agrupamiento de las edificaciones, pero no tienen un especial interés en la composición de las fachadas edificatorias que los conforman, mezclando fachadas principales o frontales, con fachadas de medianeras o laterales.

Los espacios urbanos más singulares en la Mezquitilla, son la Fuente , ya protegida como elemento patrimonial y rodeada en su espacio por el Parque Rural; y el espacio libre del Mirador, con magníficas vistas, y con una posición singular hacia el territorio, y buen nivel de urbanización pero que no requiere de un especifico nivel de protección.

Imagen 8 / 05 – Vista panorámica desde el Mirador de La Mezquitilla



Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 99/584

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	100/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

9 ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

9.1 Zonas Urbanas: Morfología, Parcelación y Tipologías Edificatorias. Ordenanzas Edificatorias.

Las Normas Subsidiarias establecen en su Norma Urbanísticas cuatro Zonas Urbanas a los efectos de la diferenciación tipológica, y de la aplicación de las normas de edificación específica, para cada tipología diferenciada. Las tres primeras tienen uso característico el residencial, y la cuarta el uso industrial.

9.1.1 Zona Centro

La Zona Centro comprende los terrenos de la primitiva implantación del núcleo de El Saucejo, hasta primeros del SXX, (entorno de la Plaza de Cardenal Espinola, y Plaza de la Constitución, calles Ronda y Tebas), y una parte más moderna en la salida de la calle Fray Antonio, hasta la caseta municipal.

En esta zona es donde se concentran la mayoría de servicios y del comercio, por su posición central. Y además es la parte más antigua de la población, donde se ubica el parcelario y caserío más antiguo. El objetivo de la Ordenanza Edificatoria es el de compaginar la mayor intensidad de uso y edificación derivada de su condición de centro urbano, con la preservación de los valores históricos del parcelario y la edificación originarias de la población.

En esta zona se conserva un parcelario antiguo, definido por alineaciones de calles no regulares, curvas o quebradas, y con frentes y fondos de parcelas bastante variados, que dan superficies de parcelas medias o grandes. La tipología edificatoria es la edificación entre medianeras alineada a vial. Y el uso mayoritario es el tradicional de vivienda unifamiliar, con viviendas desarrolladas en una o dos plantas con sobraos en planta bajo cubierta, para almacén de grano y corrales traseros de almacenaje o para el ganado, características del propietario agrícola pequeño o mediano. Con carácter mayoritario las cubiertas se resuelven con cubiertas inclinadas de teja, normalmente a dos aguas, siendo excepciones las azoteas, o cubiertas inclinadas de otros materiales (fundamentalmente en los cuerpos auxiliares de los patios traseros).

Este tejido debido a su posición céntrica, y al tamaño relativamente grande de las parcelas ha ido evolucionando, incorporando en algunas parcelas modificaciones tipológicas, por ocupación de las plantas bajas con locales comerciales, y también con ocupación de los sobraos de las plantas superiores, con ampliaciones de aumento de las alturas y ocupación de las plantas superiores para vivienda. También se han ido cambiando los usos agrícolas o ganaderos de las construcciones auxiliares de los patios traseros.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 101/584

Imagen 9 / 01 – Imagen de tipologías edificatorias en tejido urbano tradicional



Calle TEBAS

PLAZA DE LA CONSTITUCION

Imagen 9 / 02 – Sustitución del caserío tradicional por edificaciones de tres plantas



Calle HORNO



Calle DOCTOR ALCALA.

En muchos casos estos cambios han generado sustituciones globales de las edificaciones originales , por edificaciones de 3 plantas de altura, (para utilizar el bajo comercial), que en algunos casos genera el cambio tipológico a vivienda plurifamiliar en segregación horizontal. (Se regula una densidad residencial de una vivienda por cada 111 m2 de parcela). Además también estas sustituciones han generado transformaciones morfológicas de las fachadas tradicionales, incorporando balcones corridos u otros elementos de arquitectura no tradicional.

El objetivo de las NNSS de compatibilizar los usos comerciales en planta baja , con la conservación tipológica y morfológica de la tipología tradicional, esta por tanto parcialmente alterado por algunas de las sustituciones citadas, que generan una imagen urbana en algunos puntos, que altera la imagen tradicional, que sin embargo se conserva en algunas calles de forma parcial, mas como consecuencia del mantenimiento o no sustitución de las edificaciones antiguas, que de un control efectivo de los procesos de renovación, por la normativa urbanística.

Las NNSS definen unas condiciones de edificación muy similar o casi igual para esta Zona Centro y la Zona de Casco Antiguo, pues ambas son coincidentes sobre los tejidos históricos. La diferencia fundamental radica en la posibilidad de aumentar a 3 el número máximo de plantas, que se acumula sobre la edificabilidad de la parcela, con la posibilidad de ocupación de la parcela al 80% en plantas superiores y en planta baja al 100% en caso de que el uso no sea vivienda, lo que genera una edificabilidad neta de parcela bastante alta (2,6 m2c/m2s), sobre todo considerando que la superficie de parcela media en el tejido histórico suele ser de más de 200 m2 (edificabilidades que llegan a 500 m2c por parcela). Esta edificabilidad y las 3 plantas, generan el cambio tipológico a vivienda plurifamiliar , para generar viviendas de superficies más ajustadas a la demanda actual, y genera tensiones de sustitución de las edificaciones antiguas , para poder consolidar el máximo de aprovechamientos.

Se deberá valorar la oportunidad de mantener con carácter general la posibilidad de edificación en tres plantas, y con la edificabilidad neta anteriormente citada, que puede generar los procesos de sustitución y cambio tipológico contrarios al objetivo de conservación, o si se mantiene, establecer singularidades o excepciones a ese criterio general , sobre las casas o edificaciones antiguas de mayor interés tipológico y morfológico de sus fachadas, a fin de conservar el patrimonio y el ambiente urbano original del núcleo histórico de la población, posibilitando en estos casos procesos de rehabilitación, que permitan la transformación y modernización de las viviendas y la posible incorporación de actividad comercial en planta baja, evitando la sustitución , por nueva edificación.

9.1.2 Zona Casco Antiguo

La Zona Casco Antiguo comprende el resto de los terrenos de la extensión más antigua del núcleo principal hasta la segunda mitad del siglo XX (parte de calle San Pedro, Calle Erillas, calles Horno y Calzada, calle Rosario, calle Majadahonda, e inicio de la calle Alberquilla).

En la Mezquitilla se incluye el caserío más antiguo entorno a la Capilla. Y en Navarredonda también se incluye como Zona Casco Antiguo el entorno más antiguo que rodea todo el espacio de la calle de La Iglesia, y las manzanas históricas situadas al norte de la carretera de Los Corrales.

En esta zona se conserva un parcelario antiguo, definido por alineaciones de calles no regulares, en algunos casos curvas o quebradas, en otros con una lineación muy continua formada por los antiguos caminos, y con frentes y fondos de parcelas más uniformes, que dan superficies de parcelas más pequeñas o medias. La tipología edificatoria es también la edificación entre medianeras alineada a vial. Y el uso mayoritario es el tradicional de vivienda unifamiliar, con viviendas desarrolladas en una o dos plantas con sobraos en planta bajo cubierta, para almacén de grano y con patios traseros más pequeños que en el Centro , aunque hay excepciones y cierta variedad de tamaños según las distintas calles, generando en muchos casos viviendas más pequeñas, características históricamente de las familias más humildes, empleados agrícolas. En estos casos también con carácter mayoritario las cubiertas se resuelven con cubiertas inclinadas de teja , normalmente a dos aguas, siendo excepciones las azoteas, o cubiertas inclinadas de otros materiales, (fundamentalmente en los cuerpos auxiliares de los patios traseros).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 102/584

Imagen 9 / 03 – Caserío Tradicional del Casco Antiguo (I)



Calle Horno

Calle MANUEL DE LA VEGA

Imagen 9 / 04 – Caserío Tradicional del Casco Antiguo (II)



Calle ERILLAS

Calle ROSARIO

Las condiciones de edificación u ordenanzas que establecen las NNSS para esta Zona son casi idénticas a las de la Zona Centro, con el objetivo de conservar la parcelación existente, y con la excepción de la limitación de alturas en este caso a dos plantas. Esta circunstancia reduce la edificabilidad neta de parcela a 1,60 m2c/m2s que es una edificabilidad equilibrada y conforme a la tipología preexistente, que puede aumentarse a 1,80 m2c/m2s en el caso de ocupación al 100% en planta baja para usos complementarios comerciales.

El objetivo de las NNSS es la conservación tipológica y morfológica de la edificación, y la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad. Circunstancias que se pueden considerar cumplidas con la regulación normativa expuesta, que es relativamente sencilla de aplicar y comprender por los vecinos, y esta socialmente consolidada..

La imagen urbana está plenamente consolidada con edificaciones alineadas a vial, y sin edificaciones singulares a destacar en la composición del ambiente urbano, que no requiere mas control que el de regular la composición y ritmo de huecos , y la composición de las cubiertas. Existen pocos casos de fachadas discordantes con balconadas corridas o elementos morfológicos discordantes. Sin embargo si se detecta un problema de regulación en las zonas traseras de muchas de estas parcelaciones históricas, que no tienen doblada la parcelación en su medianera trasera: traseras de la Calle Erillas hacia el Arroyo, traseras de la calle Rosario , y traseras a ambos lados d ela calle Majadahonda. En estos caso en los que las parcelas tiene salida hacia fincas rusticas o pasajes peatonales no urbanizados, se generan frentes de fachadas muy deteriorados en su imagen, pues reciben tratamiento compositivo de medianeras no vistas, a pesar de generar fachadas .

Debería de regularse esta situación muy negativa para la imagen urbana, bien sellando con nuevas parcelaciones esas traseras, y cerrando por tanto los accesos y servidumbres existentes. O controlando mucho más la formación de esos linderos como fachadas, y la urbanización correspondiente de esos viarios a los que se genera el frente.

En las aldeas de Navarredonda y La Mezquitilla, en sus zonas más antiguas también se aplica esta Normativa, que permite la conservación y rehabilitación, sin tensiones hacia la sustitución, del caserío preexistente. En Navarredonda debido al carácter singular del espacio urbano formado en el entorno de la Calle La Iglesia, podría ser necesario un mayor control o regulación de los procesos de renovación del caserío y de la formalización de la composición de fachadas, para conservar el ambiente urbano singular de este espacio, evitando la sustitución de los elementos morfológicos de la arquitectura tradicional, y potenciando la conservación del caserío histórico evitando demoliciones y sustituciones. También en Navarredonda se produce en este ámbito un grave deterioro en la imagen urbana en la zona trasera hacia el Arroyo, como consecuencia de la construcción indiscriminada de edificaciones auxiliares en los patios traseros, que tiene carácter de segunda fachada de las parcelas, pero que no tiene ningún tipo de control normativo en la regulación de las edificaciones respecto a esta fachada y en su composición volumétrica y arquitectónica. Debería regularse esta situación, considerando la misma normativa de composición que en la fachada principal.

9.1.3 Zona de Ensanche

La Zona de Ensanche comprende el resto del suelo urbano de la población de El Saucejo, generado en la segunda mitad del siglo XX, y también e incluyen las áreas de reforma interior o de relleno de piezas vacantes en suelo urbano no consolidado. En Navarredonda y La Mezquitilla, también se incluyen el resto de suelos más modernos no incluidos en la anterior Zona de Casco Antiguo.

El objetivo de las NNSS, es la terminación de la estructura urbana en transformación, y compaginar la flexibilidad existente en cuanto a usos y tipologías edificatorias en estas zonas, con la mejora del amiente urbano y la calidad de vida.

Los tejidos urbanos que se incluyen en esta calificación, son muy dispares, tanto en su origen y trazado parcelario, como en el resultado de su proceso edificatorio. Existen parcelaciones con trazados de manzanas y parcelas bastante regularizados , que conectan sus calle locales en continuidad con el tejido histórico, generando ensanches bien articulados,(Zona entre Calle Alberquilla y Calle Fray Antonio), y sin embargo también coexisten ensanches sobre ejes de caminos rurales, que solo consolidan el primer frente edificatorio, dejando todos los bordes como traseras respecto al medio rural próximo, y también parcelaciones de ensanches más o menos regularizados, pero que se diseñan de forma totalmente autónoma, sin conexión mínimamente coherente con el resto de tejidos vecinos,(urbanización entre Hacienda San Pedro y el Silo), y al mismo tiempo se mezclan parcelaciones irregulares, con edificaciones aisladas, o parcialmente adosadas, sin ningún tipo de orden ni planificación, apoyándose en los frentes parcelarios a antiguas carreteras o caminos reurbanizados, (ensanches al oeste de la carretera Ecija-Osuna).

La tipología edificatoria es totalmente variada, superponiéndose sin criterio muchos tipos, aunque el mayoritario es el de la edificación residencial unifamiliar entre medianeras, formando la alineación a fachada. La altura más común es de dos plantas, aunque existen también bastantes edificaciones de una planta. El ambiente urbano es muy dispar y poco caracterizado. Existen también zonas vacías en lo edificatoria, pero usadas como huertos familiares particulares, que casi configuran un nuevo uso urbano.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | 103/584
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Imagen 9 / 05 – Caserío de Zona de Ensanche / calle Horno (tipología de vivienda adosada)



En este caso la Normativa Urbanística es muy flexible, regulando toda esta variedad en una única Zona de Ordenanza, y permitiendo la combinación de todo tipo de tipologías: edificación adosada entre medianeras de composición unitaria tradicional, edificación adosada entre medianeras, en hileras de composición arquitectónica común, edificaciones residenciales pareadas, edificaciones residenciales aisladas, edificaciones de tipología industrial tipo nave o taller, etc.

Imagen 9 / 06 – Convivencia de distintas tipologías entre Hacienda San Pedro y el Consultorio Médico



Imagen 9 / 06 – Convivencia de distintas tipologías edificatorias en el entorno de la UE-8 y traseras c/Majadahonda



En esta Zona se permiten todo tipo de segregaciones o agregaciones de parcelas, con la limitación de la parcela mínima de 6 m de frente y 12 m de profundidad y 90 m2 de superficie. En el caso de edificaciones aisladas la parcela mínima se aumenta a una superficie mínima de 250 m2 con frente de fachada de 12 m.

Los usos autorizables también son muy flexibles, incluyendo el residencial unifamiliar o plurifamiliar, (con densidad neta de viviendas de 1 vivienda/111 m2 de parcela), los industriales, terciarios, etc.

La edificabilidad es la resultante de las condiciones de altura , dos plantas, y las de ocupación, en las que se diferencia la correspondiente a edificación adosada, 80% en las dos plantas salvo que la baja se destine a comercial que es del 100%, de la edificación aislada , que tienen una ocupación máxima de 50%. Se obtienen por tanto dos edificabilidades distintas: 1,60 m2c/m2s para tipología adosada, (ampliable a 1,80 m2c/m2s), y 1,00 m2c/m2s para tipología aislada.

La existencia de tipologías y tejidos urbanos tan dispares, como los que se han generado en los procesos de Ensanche de la Poblacion , que han ido degradando y descomponiendo la imagen urbana tradicional , mas identificativa y cohesionada, , no es el resultado directo de la aplicación de la Normativa de las NNSS, sino el resultado de un crecimiento muy fraccionado, sin un modelo o criterio urbanístico alguno, basado exclusivamente en el criterio del interés privado , por desarrollar una finca aislada ,sin consideración a las circustancias de las áreas urbanas vecinas, y sin una directriz clara de coordinación con un modelo de desarrollo urbano conjunto. Asi mas que el problema de las diferencias tipológicas entre las edificaciones , el principal problema es la disfuncionalidad de los viarios fraccionados y deconexos que se han generado, y su deficiente nivel de urbanización. Además se añade el inconveniente de las discrepancias que se producen por superposición de tipologías edificatorias, de difícil convivencia, como la mezcla de edificación asilada y entre medianeras, y la convivencia de edificaciones de tipología industrial tipo nave con tipologías de vivienda entre medianeras. Pero también este resultado de mezcal tipológica es el que han ido generando los vecinos de la población, en función de las necesidades edificatorias de cada propietario. También hay que valorar la

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 104/584

aceptación social de la aplicación de una única ordenanza , común a todos los propietarios, y que facilita su comprensión y aplicación directa por los vecinos

La regulación de las NNSS, trata de integrar en una única Normativa flexible, toda esta variedad , de distintas necesidades ciudadanas y de resultados tipológicos y edificatorios. No obstante cabria valorar la oportunidad de establecer algunos subtipos con regulaciones especificas mas concretas, para mantener un mayor control del proceso edificatorio. Sobre todo diferenciando las tipologías entre medianeras de las tipologías aisladas, para controlar la aparición indeseada de medianeras laterales expuestas, controlar las fachadas que se generan en los caos de medianeras traseras, y también el control edificatorio y compositivo de las tipologías industriales , tipo nave, intercaladas en el continuo residencial.

En las áreas de Ensanche en Navarredonda , la mayor parte de las tipologías edificatorias se corresponden al modelo de vivienda unifamiliar entre medianeras, con parcelaciones y trazados mas o menos regulares, al norte de la carretera de los Corrales, que mantienen una cierta uniformidad, aunque también se producen algunas edificaciones aisladas . En el caso de La Mezquitilla, la Zona de Ensanche presenta una mayor diversidad de tipos edificatorios, adosados entre medianeras, parcialmente adosados a uno de los linderos, con retranqueos de los linderos , o de carácter aislado, aunque con retranqueos a linderos variables.

La regulación de la Normativa de esta Zona de Ensanche tiene además una mayor importancia por ser la Normativa de referencia para el desarrollo de todas las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado. En algunos casos estas actuaciones están casi completamente urbanizadas y edificadas, en otros casos están en situación intermedia, parcialmente urbanizadas y edificadas, y en otros casos sin iniciar su gestión. El nuevo PGOU deberá actualizar las determinaciones particulares de ordenación o gestión, para para completar estos desarrollos urbanísticos, y deberá confirmar la aplicación de la ordenanza de referencia con los ajustes oportunos. Las NNSS establecen con carácter general una densidad máxima de 50 viv/ha, pero que resulta excesiva en relación con la densidad neta definida en la Ordenanza de Ensanche de una viv/111m2 de superficie de parcela.

9.1.4 Zona Industrial en edificación aislada

La Zona Industrial comprende con carácter singular la parcela de la Cooperativa Agrícola, de uso global industrial y con condiciones tipológicas totalmente diferenciadas del resto de zonas. El objetivo de la ordenación es compaginar el desarrollo de la actividad industrial específica, con el control de su impacto en el medio ambiente y en la imagen urbana.

La aplicación de esta Ordenanza está vinculada a una parcela muy singular como la de la Cooperativa Agrícola, parcela de grandes dimensiones donde conviven diversas edificaciones industriales, agrupadas con libertad según criterios funcionales de la actividad industrial, con existencia de una alta proporción de espacio libre de parcela destinada a patios de maniobra, o áreas de almacenaje e instalaciones al aire libre.

La regulación normativa da un alto grado de flexibilidad en cuanto a ocupación de parcela con la limitación de un máximo de ocupación del 50%. Y tampoco se limita el número de plantas, sino la altura máxima en unidades métricas de 9,00 m.

La regulación normativa de esta Zona no es aplicable a otras tipologías industriales de menor tamaño, características de las tipologías industriales intensivas, formando naves industriales adosadas de superficies pequeñas o medianas. Esta tipología se produce en el desarrollo de los sectores industriales en Suelo Urbanizable.

9.2 Tipologías asociadas al Suelo Urbanizable

9.2.1 Sectores de Uso Global Residencial en Suelo Urbanizable

Las NNSS, definen dos tipos de regulación normativa, o tipologías edificatorias, para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable residencial.

Extensión Residencial , Intensidad I, donde la tipología edificatoria será la edificación entre medianeras, con unas condiciones mínimas de parcela de superficie 90 m2 con frente de 6 m, unas condiciones máximas de ocupación del 80%, y de altura de 2 plantas, con las precisiones que establezca el Plan Parcial de desarrollo. Además fija una densidad residencial global de 35 viv/ha y edificabilidad bruta de 0,45 m2c/m2s.

Extensión Residencial, Intensidad II, donde la tipología edificatoria será la edificación aislada tipo chalet, con unas condiciones mínimas de parcela de superficie 250 m2 con frente de 12 m, unas condiciones máximas de ocupación del 50%, y de altura de 2 plantas, con las precisiones que establezca el Plan Parcial de desarrollo. Además fija una densidad residencial global de 20 viv/ha y edificabilidad bruta de 0,40 m2c/m2s.

Nivel de desarrollo

Se han desarrollado dos sectores con Intensidad I. El sector S-2, se ha urbanizado en parte, pero no se ha edificado aun, y el sector S-4 se ha completado en su proceso edificatorio, con la tipología prevista de vivienda unifamiliar entre medianeras, o en agrupaciones de viviendas entre medianeras en hilera.

Los dos sectores con asignación de Intensidad II, han sido objeto de Innovaciones de planeamiento, para sustituir este modelo tipológico, en el caso del sector S-1, pasando a Intensidad III, con tipología de edificación residencial entre medianeras, y en el caso del sector S-5 cambiando a uso global residencial con Intensidad I. Se inició sin completar su tramitación otra Innovación para cambiar su uso global a Uso Industrial.

9.2.2 Sectores de Uso Global Industrial en Suelo Urbanizable

Las NNSS, definen dos tipos de regulación normativa, o tipologías edificatorias, para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable industrial.

Extensión Industrial - Intensidad I

Donde la tipología edificatoria será la edificación entre medianeras, con naves industriales en hilera , con unas condiciones mínimas de parcela de superficie 200 m2 y máxima de 600 m2, unas condiciones máximas de ocupación del 100%, más entreplanta, y altura máxima de 9,00m, con las precisiones que establezca el Plan Parcial de desarrollo. Además fija una edificabilidad bruta de 0,45 m2c/m2s.

Extensión Industrial - Intensidad II

Donde la tipología edificatoria será la edificación industrial aislada, con unas condiciones mínimas de parcela de superficie 500 m2, aunque no se define la ocupación, y altura máxima de 9,00 m, con las precisiones que establezca el Plan Parcial de desarrollo. Además fija una edificabilidad bruta de 0,30 m2c/m2s.

Nivel de desarrollo

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: Firmado 105/584

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Se han desarrollado un sector con Intensidad I. el sector S-6, que ha completado su proceso edificatorio, con la tipología prevista de naves pequeñas o medianas adosadas. El Sector S-7 con Intensidad II no se ha iniciado.

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	106/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

10 ANALISIS SOBRE NECESIDADES DE DESARROLLO.VIVIENDAS Y OTROS USOS PRODUCTIVOS.

10.1 Cuantificación del Parque de Viviendas de El Saucejo

Se ha considerado necesario realizar un estudio específico para cuantificar y actualizar los datos sobre el parque de viviendas existente en el municipio. En este análisis se cuantifican diferenciadamente el número de viviendas existentes o construidas, los solares existentes, y las parcelas edificadas con usos exclusivos diferentes al residencial.

Estos datos se analizan por sectores urbanos diferenciados, considerando el Centro Histórico de El Saucejo, Los Ensanches en Suelo Urbano Consolidado, y las aldeas de Navarredonda , y La Mezquitilla. Además también se cuantifican de forma diferenciada los suelos de Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, que están total o parcialmente consolidados por la urbanización y la edificación, y que por tanto se van a incorporar al suelo urbano consolidado, así como los sectores de suelo urbanizable, que han completado su desarrollo en el periodo de vigencia de las NNSS.

Con estos datos se puede realizar una mejor valoración del parque de viviendas existentes, y su distribución en las Áreas Homogéneas del Suelo Urbano , a fin de facilitar los posteriores cálculos para establecer los parámetros estructurales de las distintas zonas en cuanto a densidad, media dotacional, y edificabilidad bruta de cada Área Homogénea del Suelo Urbano .

También se han considerado los datos aportados por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, elaborado en el mismo periodo temporal de la fase de Ap. Inicial del PGOU. Considerando otros aspectos como régimen de ocupación de las viviendas existentes, titularidad, estado de conservación y otros.

Entre esos datos hay que destacar en cuanto al régimen de ocupación, que el 79% (1.624 viv), son viviendas principales y ocupadas de forma habitual, el 9% (185 viv) son viviendas de segunda residencia o de ocupación temporal, y un 12% (258 viv) son viviendas desocupadas, algunas de ellas ofertadas en el mercado de venta o alquiler.

También es destacable que la casi totalidad de las viviendas ocupadas lo son en régimen de propiedad siendo muy escaso el alquiler , y que también el estado general de conservación es bueno siendo el caso de viviendas en mal estado o ruinoso solo un 4% (80 viv).

Considerando la población censada 4.233 habitantes, y el número de viviendas existentes ocupadas de forma permanente de 1.624 viviendas, se obtiene un coeficiente de ocupación de 2,6 hab/viv. En el supuesto de calcular el coeficiente de ocupación sobre el tortal de viviendas existente se obtiene un coeficiente de 2,05 hab/viv.

Tambien hay que resaltar la existencia de 325 solares en suelo urbano consolidado, que garantizan una reserva de crecimiento residencial suficiente a corto plazo. Y también hay que considerar la utilización de aproximadamente el 10% de las parcelas disponibles en suelos de uso global residencial, para edificaciones de uso no residencial: naves de almacenaje, talleres, pequeña industria, hostelería, etc.l

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 107/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Tabla 10 / 01 – Computo propio de Diagnóstico del PBOM de viviendas existentes en consonancia con con Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS)

	Viviendas			
	Existentes	Solares	Otras Edificaciones	Total Parcelas
Suelo Urbano Consolidado NNSS				
SUC Saucejo AREA HISTORICA	706	32	70	747
SUC Saucejo ENSANCHE	910	116	93	1.151
SUC Navarredonda	162	12	5	185
SUC Mezquitilla	96	12	10	118
Subtotal SUC provenientes NNSS	1.874	172	178	2.201
Suelo Urbano Consolidado AdP				
SUNC UE-9	35	15	4	54
SUS S-4	70	14	6	90
SUS S-2 (UE-1)	0	29	0	29
Subtotal SUC reconocido en AdP	105	58	10	173
Suelo Urbano Consolidado PGOU				
RESTO UE (parcialmente consolidadas)	84	116	12	212
Subtotal SUC reconocido por PGOU	84	116	12	212
TOTAL	2.063	346	200	2.586

10.2 Caracterización del Parque de Viviendas de El Saucejo

Partiendo de los datos ofrecidos por el Censo de Población y Vivienda de 2017 junto con los ofrecidos por otros entes, se procede a desarrollar un estudio de las características y tipologías del parque de viviendas de El Saucejo, que a la vez servirá de apoyo para el posterior análisis de la demanda futura de vivienda. Tambien se han considerado los datos aportados por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, elaborado en el periodo temporal de la fase de Ap. Inicial del PGOU.

10.2.1 Tipologías

Dentro de las tipologías que se desglosan para El Saucejo en el Censo de Población y Vivienda de 2017, encontramos un claro predominio de las viviendas familiares frente a las colectivas; prácticamente el 100 % de las viviendas son familiares. Dentro de éstas, se han diferenciado 1.587 viviendas principales, que vienen a representar el 86,3 %, y 251 viviendas o edificaciones no principales, representando el 13,7%.

Por vivienda familiar se entiende aquella destinada a ser habitada por una o varias personas que no constituyen un colectivo, aunque no necesariamente estén unidas por algún parentesco. Por el contrario, por vivienda colectiva se entiende que es aquella habitada por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basado en lazos familiares ni de convivencia.

Tras observar los datos que arroja la tabla anterior podemos decir que

El parque de viviendas de El Saucejo tiene una configuración en cuanto a su tipología muy similar a los municipios de su entorno. Con respecto a la media provincial (76,1%) destacar la menor proporción de viviendas y edificaciones secundarias que presenta el municipio; y como consecuencia, el mayor porcentaje de viviendas principales que refleja respecto a la provincia. Este hecho por lo general es común en los municipios de la subcomarca de la Sierra Sur, donde el fenómeno de la segunda residencia para fines de semana o vacaciones, no es tan notable como en zonas de costa o de sierra más "turísticas".

Todo esto nos indica que El Saucejo es un municipio cuya población fluctúa poco en las distintas épocas del año es decir, ese porcentaje más bajo que el provincial de viviendas y edificaciones secundarias, nos indica que el número de habitantes del municipio experimenta pocas modificaciones en períodos vacacionales o en fines de semana.

Otro aspecto a destacar es el número de habitantes por cada vivienda familiar principal existente. Aquí también encontramos diferencias entre El Saucejo (2,6 hab/viv) y la media provincial (3,05 hab/viv). Hecho en consonancia con los municipios del entorno inmediato de la subcomarca. Ello puede tener relación con una dinámica demográfica estabilizada sin apenas incrementos o fluctuaciones.

10.2.2 Tenencia

Con respecto al régimen de tenencia tenemos que decir que tanto en El Saucejo como en el resto de municipios de su entorno se sigue una pauta similar; aunque a escala provincial nos encontramos con mayores diferencias.

Las viviendas en propiedad se presentan como el régimen mayoritario alcanzando en nuestro municipio el 84,8% de las viviendas. Este hecho se debe a la existencia de una cultura generaliza en nuestra región de poseer la vivienda en propiedad. No obstante la situación actual del mercado de la vivienda donde la falta de liquidez financiera y el mantenimiento de elevados precios en la vivienda, pueden provocar un aumento en el número de viviendas en alquiler u otros regímenes, en los próximos años.

En conformidad con los datos del Censo de 2011, el parque de viviendas del municipio se caracteriza por el siguiente régimen de tenencia:

Propiedad (compra) sin cargas hipotecarias	771 viviendas	48,6 %
Propiedad (compra) con cargas hipotecarias	249 viviendas	15,7 %
Propiedad por herencias y donaciones	326 viviendas	20,5 %
Otros: alquiler, cesión temporal, copropiedad…	241 viviendas	15,2 %

Dentro de las viviendas en propiedad, y respecto al entorno inmediato y a los valores medios provinciales, El Saucejo presenta valores similares en cuanto a la propiedad sin cargas (media 51,4%); más pequeños respecto a la propiedad con cargas hipotecarias (media 24,9%) vinculado estrechamente al nivel adquisitivo de la población del municipio; y niveles mayores respecto al acceso a la propiedad por herencias y donaciones (media 6,9%), hecho que puede tener relación con un menor dinamismo inmobiliario durante la década de los noventa en el municipio.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 108/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

10.2.3 Superficies y Distribución interior

SUPERFICIES UTILES

La distribución superficial del parque de viviendas de El Saucejo es muy dispar, según los datos referidos a superficie útil disponible por vivienda se tendrían:

Menor a 60 m^2	92 viviendas	5,80 %
61 m^2 a 75 m^2	93 viviendas	5,86 %
76 m^2 a 90 m^2	227 viviendas	14,30 %
91 m^2 a 105 m^2	285 viviendas	17,96 %
106 m^2 a 120 m^2	274 viviendas	17,27 %
121 m^2 a 150 m^2	209 viviendas	13,17 %
151 m^2 a 180 m^2	147 viviendas	9,26 %
Mayores a 180 m^2	260 viviendas	16,38 %

El Saucejo se caracteriza por tener un parque variado en cuanto a superficies útiles de las viviendas, presentando presencia significativa de unidades habitacionales en muchos rangos, siendo quizás los menos numerosos los referidos a vivienda con superficies pequeñas (entre 61 y 75 m^2) o muy pequeñas (menores a 60 m^2). Es de reseñar el alto porcentaje relativo de viviendas con superficies superiores a los 180 m^2.

En la comparativa con el resto de municipios de su entorno no hay que resaltar diferencias apreciables; también en el resto, con significativos número de viviendas en todos los rangos.

Haciendo una media ponderada de la superficie de las viviendas (no se ha tenido en cuenta aquellas viviendas de menos de 60 m2 o más de 180 m2 ya que presentan superficies muy dispares y distorsionaría la superficie real de la vivienda tipo en cada municipio), se obtiene que la superficie media útil en El Saucejo se situa en 112 m2; bastante más superior a la vivienda media provincial (86,0 m2); aunque en comparación con otros núcleos del entorno, no se aprecian diferencias notables.

DISTRIBUCION INTERIOR - NUMERO DE HABITACIONES

El número medio de habitaciones por vivienda se sitúa entre 4 y 6 habitaciones, siendo el intervalo de 5 habitaciones el más numeroso (34,9%), en línea con el ámbito comarcal y con la media de los municipios de la provincia. Concretamente en El Saucejo estos tres intervalos suponen más de dos terceras partes de las viviendas, con un 69,3% de las mismas.

1 o 2 habitaciones	85 viviendas	5,4 %
3 habitaciones	119 viviendas	7,5 %
4 habitaciones	232 viviendas	14,6 %
5 habitaciones	554 viviendas	34,9 %
6 habitaciones	313 viviendas	19,7 %
7 habitaciones	113 viviendas	7,1 %
8 habitaciones	74 viviendas	4,7 %
9 o más habitaciones	97 viviendas	6,1 %

La existencia de un porcentaje mayor de viviendas con un número de habitaciones considerables (5 o mayor a 5 recinto) se corresponde con los patrones que a lo largo del siglo XX se han venido poniendo en práctica en la edificación unifamiliar en núcleos urbanos de los pueblos; pero la reducción paulatina del número de integrantes familiares, junto con los precios elevados de las mismas, han provocado que las nuevas viviendas que se construyen tengan menos superficie y por tanto menos número de habitaciones.

10.2.4 Antigüedad de las Viviendas

Según el censo 2011 la antigüedad del parque de viviendas de El Saucejo puede resumirse en:

Antes de 1900	48 viviendas	3,0 %
1900-1920	21 viviendas	1,3 %
1921-1940	32 viviendas	2,0 %
1941-1950	54 viviendas	3,4 %
1951-1960	103 viviendas	6,5 %
1961-1970	183 viviendas	11,5 %
1971-1980	300 viviendas	18,9 %
1981-1990	302 viviendas	19,0 %
1991-2001	434 viviendas	27,3 %
2002-2017	143 viviendas	9,0 %

Un primer aspecto que hay que aclarar en este punto se refiere a las viviendas construidas antes del año 1900. En primer lugar, la cifra que se da para El Saucejo es del 3,0 %, superando levemente la media provincial, circunstancia singular al no tener declarado Conjunto Histórico o conservarse un volumen de patrimonio arquitectónico significativo.

Entrados en el siglo XX, lo primero que llama la atención, es el escaso número de edificaciones con esta antigüedad, ya sea por pequeño dinamismo urbanístico de este periodo, que también puede enfocarse desde el proceso sustitorio de décadas posteriores.

El volumen de edificios pertenecientes al período 1900-1940 se ubica en torno al 6,3%, siendo la media provincial del 5,3 %. Esta tendencia de escaso crecimiento urbano, empezará a invertirse a partir de la mitad de los años 40; y ya en la década de los 50 ese mayor dinamismo se habrá consolidado; con porcentajes en torno al 10 %.

Desde 1951 a 1980 el porcentaje de viviendas construidas en El Saucejo se sitúa en una posición media dentro de los porcentajes que presentan el resto de los municipios de la comarca y la media provincial. Concretamente a dicho periodo corresponden el 36,9 % de las viviendas existentes en el municipio, mientras que la media provincial se sitúa en el 55,1 %.

Como se ve, El Saucejo quedan claramente por debajo de la media provincial, por lo que se podría decir, que durante estos treinta años el proceso de expansión urbana del municipio fue menos activo que en todo el área metropolitana de Sevilla; que es la causante que la media provincial sea elevada.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 109/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

En las décadas de los 80 y 90, los porcentajes se mantienen en la misma línea de la etapa anterior para municipios de su entorno; pero ahora aparece una media provincial más baja. Este hecho se debe a que el área metropolitana de Sevilla ha iniciado un período de freno en su expansión urbana, que durará hasta mediados de los noventa, momento en el cual se iniciará el boom urbanístico. Por su parte, los municipios de la subcomarca de la Sierra Sur, que habían iniciado su desarrollo urbano algo más tarde y de forma más comedida, podrán mantener los niveles de crecimiento sin grandes fluctuaciones, que sin embargo estalla en El Saucejo en la década de los años 90 que es cuando se produce una auténtico desarrollo urbanístico con el 27,3% de la edificación destinada a vivienda.

Finalmente, ya en el siglo XXI, resulta un crecimiento medio del 9% como punto de equilibrio de los primeros años expansionistas en época de bonanza económica compensada por los últimos años que la ralentización económica ha frenado la construcción.

Como conclusión, podemos decir, que el municipio de El Saucejo a lo largo de los dos últimos siglos ha sufrido fluctuaciones en su proceso de expansión urbana, alternando épocas de mayor crecimiento con otras de menor, situándose en los últimos años del siglo XX en un período de gran crecimiento. No obstante, con la crisis inmobiliaria de los últimos años, es lógico pensar, que los porcentajes de vivienda construida en la primera década del siglo XXI hayan descendido con respecto a décadas anteriores.

10.3 Análisis de la Demanda de Viviendas

10.3.1 Necesidades de vivienda según la dinámica poblacional y socioeconómica

Como se ha indicado en el *Capítulo 3, Apartado 3.1.3* de este documento, las distintas hipótesis de proyección de la población se han realizado en el momento de la redacción del Documento de Información y Diagnostico con el horizonte futuro de desarrollo del plan en dos periodos de programación y gestión de ocho años cada uno a computar desde la fecha teórica de aprobación prevista del Plan. Así las estimaciones se realizan a tres hitos vista: Población en 2018 (Aprobación Definitiva prevista del PBOM, Población en 2026 (Fin del 1er Periodo de Programación del Plan General); y Población en 2034 (Fin del 2º Periodo de Programación del Plan General).

Sobre el promedio de las dos hipótesis utilizadas tendremos:

Población actual 2022	4.230 habitantes	(Documento Información y Diagnóstico)
Población 2026	4.484 habitantes	aumento: 85 habitantes
Población 2034	4.543 habitantes	aumento: 144 habitantes
Población 2042	4.605 habitantes	aumento: 206 habitantes

Teniendo en cuenta que la población en 2022 ascendía a 4.233 habitantes, el promedio de las proyecciones supondrá un aumento al final del horizonte del plan de 206 habitantes. De esta forma, teniendo en cuenta la dinámica demográfica (ratio media establecido en 2,4 hab/viv por Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía), se necesitarán 86 nuevas viviendas para todo la franja poblacional potencial (entre 18 y 65 años) ya que el crecimiento, aunque pequeño, sería positivo.

Pero estas proyecciones , además de quedar desfasadas en el tiempo, como consecuencia del periodo de tiempo que trascurre desde su elaboración en la fase inicial del proceso de tramitación del PGOU hasta su finalización y Aprobación Definitiva, hay que también considerarlas como datos meramente orientativos pues conforme a los criterios de la Norma 45 del POTA, para la justificación de los crecimientos poblacionales que se propongan deben aplicarse parámetros que definan la tendencia en los últimos diez años.

Asi considerando los datos del Padrón de Habitantes en los últimos diez años , la población no ha crecido , sino al contrario el municipio pierde población en una proporción de 100 habitantes en los últimos diez años (-10 hab/año), con lo cual si solo aplicamos este parámetro no sería necesario generar nuevas ofertas de vivienda.

No obstante, dichas cifras sólo se refieren al crecimiento demográfico de la población de derecho. Para el dimensionado del Plan se deben de tener en cuenta otros factores y tendencias recientes citadas en la información urbanística, y que son las siguientes:

a) TENDENCIAS DE INCREMENTO DE LA DEMANDA DE 2ª RESIDENCIA

La demanda de vivienda de segunda residencia para estancias esporádicas de fin de semana, periodos vacacionales o vinculado a actividades lúdicas o culturales no presenta en la localidad una importancia relevante, de hecho el porcentaje de esta vivienda secundaria es bajo, entorno al 6 %.

Esta vivienda secundaria está relacionada principalmente con personas que en décadas pasadas emigraron hacia Sevilla capital y otras grandes ciudades españolas y que mantienen sus viviendas para volver en períodos de vacaciones. Por lo que es lógico que se mantenga en unos niveles similares a los actuales o que levemente aumente por el regreso de algunos de esos emigrantes que desearán disponer de una vivienda en su localidad de origen.

Si bien la evolución de este factor es de difícil cuantificación exacta por tratarse de una población no censada y tampoco existen datos demográficos consistentes sobre este tema, sí se puede intentar hacer una proyección del número de nuevas viviendas que harán falta por este concepto en el horizonte del nuevo plan.

Desde el punto de vista de la dinámica urbanística y poblacional, parece razonable que el porcentaje de vivienda secundaria se mantenga en el 6 % actual. Por tanto, supondría unas 5 nuevas viviendas.

b) NECESIDAD DE SUSTITUCIÓN DE VIVIENDAS INADECUADAS ACTUALES

De acuerdo con los censos de Población y Vivienda de 2017, El Saucejo dispone de 185 viviendas con menos de 75 m2, de las cuales aproximadamente 92 viviendas corresponden a viviendas con superficie útil inferior a 60 m2, que en algunos casos donde no se haya realizado un buen mantenimiento de los inmuebles se les puede considerar infravivienda. De dichos datos es previsible que en torno a una cuarta parte de las mismas sean de difícil transformación y adecuación a estándares actuales de tamaño y calidad de servicios, lo que crea una demanda de en torno a 23 viviendas nuevas.

c) DEMANDAS DE RESIDENCIAL SINGULAR O SECTOR HOTELERO

La demanda cuantificada de 2ª residencia y la de turismo rural, podría satisfacerse en un determinado porcentaje de la capacidad prevista, mediante el fomento desde el planeamiento de suelos para actuaciones de "oportunidad" de carácter "*residencial singular*", donde se encuadrarían las siguientes alternativas:

- Uso terciario-hotelero. Se recomienda fomentar en el municipio actuaciones dirigidas a potenciar el turismo rural asociado a la zona de sierra.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 110/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

- Residencias de ancianos (no asistenciales): Aparte de las residencias de carácter asistencial, es conveniente la previsión de alternativas residenciales para la tercera edad de tipo apartamentos con servicios comunes (salas de reunión, comedores, cocina, lavandería, médico), sobre las que por el progresivo envejecimiento de la población se va generando una considerable demanda, con diversas empresas ya especializadas en este tipo de promociones.

d) TENDENCIAS DERIVADAS DE LA POTENCIACIÓN DE EL SAUCEJO COMO "SUBCENTRO COMARCAL" EN LOS MUNICIPIOS DE SU ENTORNO PRÓXIMO:

El Saucejo, por población, comunicaciones y situación estratégica en la Sierra Sur debería potenciarse como subcentro comarcal, fomentando actividades terciarias, de servicios y equipamientos, relacionados con el carácter de punto de paso y de parada hacia la autovía A-92 y la conexión con la comarca de la Campiña. También desde el punto de vista institucional, se debe potenciar al municipio como sede de determinados servicios administrativos de ámbito comarcal.

Finalmente, otra de las tendencias claves, es la potenciación de las actividades industriales ya existentes en la localidad, como el aceite, que a su vez sirvan de base para la llegada de otras nuevas industrias, como puedan ser la dedicada a la transformación de productos agrarios, u otras de mayor valor añadido y que requieran de tecnologías más avanzadas. En definitiva, se trata de potenciar la industria ya existente, y a la vez, atraer nuevas industrias que diversifiquen el sector. Todo ello apoyado en una posición estratégica dentro de la comarca de la Sierra Sur en su comunicación con la Campiña y con la autovía A-92.

e) DEMANDA DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN JOVEN (18 A 35 AÑOS)

En este caso, lo que se intenta analizar y cuantificar es el volumen de nuevas viviendas que van a hacer falta durante el horizonte del PGOU, para dicho grupo poblacional. El hecho de concentrar el análisis en este tramo poblacional, tiene una clara explicación; y es que dicho grupo es el que concentra la mayor parte de la demanda general de viviendas en el municipio. Es precisamente durante estas edades, cuando se produce la emancipación de los hijos, a la vez que, es cuando mayor número de nuevas familias se forman, y por tanto, aparece en este momento la necesidad de una vivienda.

La proyección de demanda de vivienda se va realizar para los años señalados 2018, 2026 y 2034, abarcando un período total de dieciséis años y tomando como datos de partida los de datos de población actuales, entendiendo el cálculo bajo la hipótesis del mantenimiento del porcentaje del grupo de población referido (18 a 35 años) del 21,8% (961 habitantes actuales en esa franja de edad)

A su vez habrá que tener en cuenta una serie de variables:

- *Número de personas de dicho grupo que o bien han accedido ya a su vivienda, o en el caso, que lo vayan a hacer en este período, lo consigan a través de herencias, donaciones, etc...*

  Tomando como referencia los datos sobre régimen de tenencia de viviendas del Censo de 2017; el 20,5 % de las viviendas de El Saucejo llegan a manos de sus propietarios a través de herencias, donaciones, cesiones u otras formas. Por tanto, es lógico, que en este grupo poblacional también se de esta circunstancia de acceso a la vivienda.

  También hay que considerar las personas que hayan accedido ya a su vivienda por medio de la compra o alquiler. Estimando en este caso un 24,3% para la venta y un 15,9% para el alquiler.

- *Porcentaje de desocupados en dicho grupo*

  Partiendo del análisis de los datos de población parada de los últimos años, y con los altibajos lógicos derivados de la situación económica de los años (periodo de crisis desde 2008), donde ha tenido máximas tasas de desempleados en los periodos más duros de la recesión (18,6%) y mínimos en el periodo anterior de bonanza del 12,2%, se puede fijar para el cálculo un valor medio del 15,4%.

- *Disminución del número de miembros del núcleo familiar*.

  En el último tercio de siglo el número de ocupantes del núcleo familiar ha ido descendiendo desde los 4,0 hab/viv orientativos en la normativa de 1978 a los 2,4 hab/viv fijados por la Junta de Andalucía para el cálculo de la población en los nuevos desarrollos (Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio).

- *Transacciones de compra-venta de viviendas existentes.*

  Fluctuante entre el 1% anual, en el reciente periodo de recesión económica hasta el 5% anual en el anterior periodo de prosperidad (media 3% anual).

Así, para el cálculo de la demanda de vivienda para personas comprendidas entre 18 y 35 años, se procede: primero, calcular la demanda neta descontando la demanda no efectiva (herencias y donaciones, alquileres, transacciones de compra-venta de viviendas existentes, etc.); segundo, calcular la población efectiva las personas con posibilidades económicas que pueden acceder a compra (personas empleadas); tercero, calcular el número de viviendas en función del ratio regulado establecido; cuarto, cálculo de la necesidad neta de nuevas viviendas descontando las adquiridas ya construidas (compra-venta).

Tabla 10 / 02 – Estimación de necesidad de viviendas para personas entre 18-35 años en el periodo de horizonte del Pan

POBLACION	2026	2034	2042
Proyección Población 18-35 años	980	992	1006
Herencias y Donaciones (20,5%)	201	203	206
Disposición actual (39,5%)	387	392	397
Demandantes iniciales	392	397	403
Desocupados (15,4%)	60	61	62
Ocupados (84,6%)	332	336	341

VIVIENDAS			
DEMANDA NETA TOTAL (2,4 hab/viv)	138	140	142

En total para el período 2026-2042 (16 años) el número estimado de vivienda que se tendrá que crear en El Saucejo para la población joven es de 142 viviendas

10.3.2 Datos Consolidados de la Demanda de Vivienda

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 111/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Como resumen de todas estas tendencias, la cifra de demanda de vivienda al horizonte final del plan, tanto para vivienda en régimen libre como protegida, es:

Evolución vegetativa de la población	(*).....	43 viviendas
Demanda 2ª Residencia.....		5 viviendas
Sustitución de viviendas inadecuadas.....		23 viviendas
Vivienda para jóvenes (18 a 35 años).....		142 viviendas
TOTAL DEMANDA NUEVAS VIVIENDAS:		213 viviendas

(*) Del total de 86 viviendas calculadas inicialmente por crecimiento vegetativo, se considera adecuado únicamente computar el 50% de las mismas, que estaría destinado a dar respuesta al grupo de población adulta situado entre 35 y 65 años, pues la demanda del colectivo de jóvenes se ha estimado particularmente.

El nuevo PBOM debe dar respuesta a las referidas nuevas 213 viviendas demandadas que en horizonte del plan se necesitarán, por los conceptos indicados; a parte, habrá que sumar un pequeño número de viviendas de carácter protegido, dirigidas a colectivos desfavorecidos, familias monoparentales, etc...; y que más ampliamente se tratarán en el apartado de vivienda protegida

10.4 Análisis de la Demanda de Vivienda Protegida

10.4.1 Consideraciones generales sobre la Vivienda Protegida

Conforme establece la Constitución Española *"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación"*, asimismo también la legislación vigente especifica que *"La comunidad participará en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos."*

Es sabido que en los últimos años la situación que se ha dado en el mercado de la vivienda ha supuesto un obstáculo para hacer factible este derecho constitucional. El incremento de los precios de venta de las viviendas (nuevas y de segunda mano), unido a la pérdida de capacidad adquisitiva de las familias, ha provocado que el acceso a una vivienda libre sea mucho más costoso económicamente; haciéndose especialmente problemático en determinados grupos sociales, sobre todo en la población joven que opta a comprar su primera vivienda, teniendo casi imposible acceder por sí solos a la compra de una vivienda en el mercado libre.

A título indicativo, en Andalucía en la primera década de siglo (2000-2010) el precio de la vivienda libre tuvo un incremento medio anual entorno al 18%, mientras que los salarios sólo lo hicieron en torno al 3 % anual. Todo esto da como resultado que las familias que actualmente están pagando su vivienda dedican algo más del 40 % de sus rentas; y si concretamos en el grupo de jóvenes que acceden a su primera vivienda, el gasto se elevaría al 50 % de sus rentas, debido principalmente a los salarios más bajos que percibe este segmento de la población. Es verdad que los precios de la vivienda libre en los últimos cinco años (2010-2015) ha descendido considerablemente, aunque también han descendido los salarios, y en muchos casos, ha aumentado el paro, por lo que sigue habiendo grandes diferencias entre el poder adquisitivo de las personas que desean adquirir vivienda y el precio de las mismas.

Si bajamos a nivel local, encontraremos bastantes más desigualdades entre los diferentes municipios de la provincia; lógicamente el precio medio más alto de vivienda libre en 2007, máximo en el periodo de bonanza económica anterior, lo encontramos en la capital sobre 2.450 euros/m2, seguido de los municipios que componen la corona metropolitana con valores que oscilan entre los 1500 y 2000 euros/m2. Por su parte a medida que nos alejamos del área metropolitana el precio medio va decreciendo; de esta forma en áreas de campiña el precio varía entre los 1000 y 1500 euros de media y en las zonas de sierra encontraríamos cifras rondando los 1000 euros e incluso menos.

Estos precios difieren bastante de los precios tasados para vivienda protegida, mantenidos en los últimos años entorno a los 1.400 euros/m2 para los municipios de "primera categoría" (Sevilla capital y municipios principales de la corona metropolitana) y 1.200 euros/m2 para el resto de pueblos, han hecho proliferar la demanda generalizada de vivienda protegida, tanto a nivel provincial autonómico y estatal.

Con la crisis y el periodo de recesión económica de los últimos años, estos precios referidos han bajado considerablemente alrededor de un 25%, algo más en la capital (por equilibrio en exceso de oferta) y quizás menos en el resto de la provincia, llegándose a equiparar en algunos casos al precio de venta tasado de la vivienda protegida.

10.4.2 Demanda de Vivienda Protegida en El Saucejo. Casuística Especial

Esta demanda global de vivienda protegida no tiene un espejo claro en el municipio de El Saucejo por distintos motivos que confluyen: demandas de tipos de viviendas con grandes superficie, existencia de oferta adecuada y disponibilidad económica de los compradores.

MENTALIDAD IMPERANTE

Por un lado, la mentalidad imperante en los habitantes saucejeños es la de disponer de una vivienda unifamiliar dentro del núcleo urbano de dimensiones significativas, con superficies en torno a 120 m2 –típica casa del pueblo- (media establecida en 112 m2 útiles), valor muy superior a las superficies máximas de vivienda protegida fijados en 70 m2 y 90 m2 según el caso. Esto hace que los demandantes de vivienda no se sientan muy atraídos por el producto resultante de viviendas protegidas.

OFERTA EXISTENTE Y DISPONIBILIDAD ECONOMICA

Del estudio de mercado de vivienda libre realizado durante la redacción del documento de Información y Diagnóstico se puede subrayar:

- Elevado precio en venta de los escasos solares disponibles en el núcleo urbano, sobre 300 euros m^2 suelo, que sumados a los costes de construcción ,800-900 euros / m^2c, elevarían por encima de 1.200 €/m2c el coste para la ejecución de vivienda de nueva planta.
- Diferencias de precios medio de vivienda libre ya terminada (segunda mano) conforme a la tipología:
  - Vivienda entre 150 m2c y 180 m2c en el centro del municipio ... 1.000 euros / m^2c
  - Vivienda entre 120 m2c y 150 m2c en zonas de ensanche ... 600 euros / m^2c
  - Vivienda superiores a 300 m2c en periferias ... 400 euros / m^2c

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 112/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

A estos importes se contraponen los precios máximos de venta establecidos para la vivienda protegida, vigentes , Decreto 91/2020 de 20 de Junio, que para los municipios del ámbito territorial Grupo D (modulo 1,07), donde se encuentra El Saucejo se sitúan en:

- Régimen General 1.382,44 euros /m2 útil
- Régimen Especial 1.219,80 euros /m2 útil
- Precio Limitado. 1.626,40 euros /m2 útil

Y aunque se introduzcan los correspondientes factores de corrección por tipología y localización vienen a ser superiores a los precios de la vivienda libre.

A todo ello se le suma la limitada disponibilidad económica de los habitantes de El Saucejo, estimada en un nivel medio de renta anual en torno a 8.871 €, bajo respecto a la media provincial autonómica y estatal, que viene a coaccionar aún más las posibilidades de acceso a préstamos hipotecarios o ayudas a la compra.

CASUISTICA ESPECIAL

Es por todo lo expuesto: inadecuación del producto ofertado sobre la demanda (tipologías edificatorias e inferiores superficies de la vivienda protegida), precios de venta de vivienda protegida iguales o superiores a los precios de la vivienda libre, y limitación económica (nivel de renta) para la compra; por lo que no existe una demanda clara de vivienda protegida en el municipio de El Saucejo.

En muchos casos, y así se constata de los archivos de licencias obrantes en el Ayuntamiento, los demandantes de vivienda están optando por regímenes de autoconstrucción de vivienda de nueva planta, aprovechando la disminución de los costes de construcción, en los solares disponibles, sobre todo en zonas periféricas de ensanche donde el precio del solar puede ser más barato que la media referida, a fin de conseguir un producto terminado que guarde equilibrio entre sus pretensiones (dimensiones superficiales de su futura casa) y el precio que se está dispuesto o se puede pagar por ello

REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROYEGIDA

Actualmente, se encuentra aprobada la Ordenanza reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida. Un correcto funcionamiento de dicho registro permitirá saber en todo momento cual es la demanda concreta que existe en cada municipio, así como las características de los demandantes.

No obstante, por todo lo expuesto, donde los habitantes de El Saucejo que buscan vivienda son en su mayoría conscientes de la dificultad de acceso a una vivienda protegida, y por tanto no proceden a formalizar la inscripción, los datos obrantes en el Registro pueden no responder fielmente a las necesidades de viviendas de los habitantes del municipio.

10.5 Análisis de la Demanda de Suelo Productivo

El planeamiento vigente, en la zona urbana industrial al norte de la carretera a Navarredonda, tiene en suelo urbano consolidado capacidad disponible suficiente para albergar, en un horizonte temporal a corto-medio plazo (primer periodo de gestión y desarrollo del PBOM) y dar respuesta a demandas locales vinculadas a la actividades principales del municipio: agrícola, transformación agraria, pequeñas industrias, etc. No obstante los precios de venta en este sector de titularidad privada, son elevados y no recogen gran parte de las demandas de suelo productivo , con menores capacidades de inversión económica.

Además se da la circunstancia de que existe bastante demanda de suelo industrial para pequeñas naves , para talleres, pequeños negocias de transformación y venta, almacenaje agrícola, etc.. En parte estas necesidades de suelo insustrial con tipologías de naves de pequeña o mediana superficie , se canaliza por la compatbilidad de usos y tipologías que se permite en la Zona de Ensanche conforme a las determinaciones de la Ordenanza correspondiente. Y también se produce el efecto de ocupación descontrolada de los bordes urbanos con parcelaciones irregulares , para construcción de naves pequeñas, para estos mismos usos , buscando una repecusion del coste de suelo mas barata , que la que se ofrece en el Suelo Urbano conforme al planeamiento.

Deberá valorarse la oportunidad de desarrollar algún nuevo sector de uso industrial , para este tipo de actividades, que posibilite una oferta mas competitiva desde el punto de vista del coste de producción y urbanización del suelo, para poder canalizar las demandas y necesidades citadas, si bien posiblemente seria necesaria la implicación del Ayuntamiento como agente urbanizador o como promotor de la actuación, a fin de controlar el precio final del suelo ..También será necesario controlar y limitar los desarrollos de parcelaciones industriales o de naves de almacenaje existentes, procurando su regularización y el termino de su proceso de urbanización.

Dado la potencia que en el municipio tiene el sector agrícola, tal vez sería conveniente potenciar la creación de áreas industriales de carácter extensivo que puedan atender no solo al municipio sino que puedan tener proyección en el ámbito supramunicipal, de carácter comarcal.

Desde el punto de vista de los usos terciarios , las Ordenanzas de las distintas Zonas del suelo Urbano , posibilitan la compatibilidad de usos , tanto en locales en planta baja , como con implantaciones en edificio exclusivo en las parcelas, y por tanto , debido a la escala del municipio, y a la demanda de suelo para estos usos, fundamentalmente los comerciales, no se considera necesario establecer reservas de suelo especificas, para estos usos.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 113/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

11 ANALISIS DE LAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

11.1 Antecedentes de Estudio

Estudio de Impacto Ambiental de las NNSS 2000

El texto final de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente el 31/01/2020 (NNSS 2000), contenía entre su documentación un primer Estudio de Impacto Ambiental, formulado conforme a la anterior normativa marco autonómica *Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental*.

Durante su tramitación, y dentro del proceso de control instrumental, la Consejería de Medio Ambiente vino en emitir Declaración de Impacto Ambiental con carácter general favorable y especificaciones de condiciones particulares asumidas por el texto urbanístico.

Indicar que la Adaptación Parcial a la LOUA (AdP 2009), como documento estrictamente técnico para adecuación de los contenidos urbanísticos, no estaba sometido a análisis ambiental.

Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU

En el año 2016 se vienen a comenzar los trabajos de redacción del nuevo planeamiento general del municipio, en este caso bajo la figura de Plan General de Ordenación Urbanística –PGOU- en correspondencia con la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

En aplicación de la vigente *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* (GICA) el PGOU debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

Así el 19/01/2017 se viene en aprobar Avance Urbanístico ("Borrador del Plan" en terminología GICA), acompañado de Documento Inicial Estratégico, sobre el que el órgano ambiental y dentro del procedimiento viene en emitir el 04/08/2017 Documento de Alcance donde se detallaban los principales aspectos ambientales a tener en cuenta.

Fruto de la maduración de la propuesta contenida en el Avance Urbanístico (voluntad política, participación ciudadana con las Sugerencias en el periodo de exposición pública y pronunciamientos administrativos contenidos en el Documento de Alcance) el día 01/03/2018 se viene en aprobar inicialmente el PGOU acompañada de Estudio Ambiental Estratégico, sometiéndose ambos a exposición pública y solicitándose en paralelo los correspondientes informes sectoriales.

Continuando el proceso el pleno del ayuntamiento realiza 1ª aprobación provisional el 11/03/2020, que por la naturaleza de los cambios urbanísticos se somete a un nuevo periodo de exposición pública y solicitud de informes sectoriales a aquellos organismos cuyas materias tuteladas se hubiesen vistos afectadas por los modificaciones introducidas.

Con las últimas solicitaciones de los organismos públicos se procede a introducir ajustes puntuales en el conjunto documental urbanístico y ambiental del PGOU, realizándose 2ª aprobación provisional el día17.12.2020.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 114/584

Entre los informes sectoriales emitidos cabe referenciar especialmente los evacuados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en materia de aguas.

Completada la fase de tramitación local, a fecha de redacción del presente documento del PBOM, la aprobación definitiva del PGOU comenzado en 2016 está pendiente de la emisión por el órgano ambiental de la preceptiva Evaluación Ambiental Estratégica.

11.2 Análisis de Vinculaciones Ambientales

11.2.1 Aspectos generales ambientales sobre el Territorio y el Medio Rural

El Territorio

A nivel territorial puede decirse que El Saucejo continua en un proceso de transición, ya iniciado hace unos años, y que se caracteriza por la tendencia al salir de aislamiento que le confiere su actividad tradicional eminentemente agraria hacia una inserción en el sistema urbano comarcal y regional con mayor interrelación entre municipios, donde vendría a ocupar las funciones de centro de la subcomarca de la Sierra Sur Oriental a través del cual se articula con el centro comarcal (Osuna) y con la capital regional (Sevilla).

El Medio Rural

El medio rural de El Saucejo está caracterizado por un significativo grado de alteración del substrato físico y natural como consecuencia de la intensa acción del hombre en prácticamente todo el territorio generalmente asociado al uso agrario, principal sustento en muchas ocasiones de la población.

El Paisaje

Dentro del análisis paisajístico, se pueden observar zonas de interés paisajístico desde el punto de vista visual, vinculadas al campo de visibilidad del observador, tanto desde aquellos puntos culminantes del territorio, como a lo largo de las vías de comunicación más importantes.

11.2.2 Enclaves y elementos singulares del Territorio

Entre los enclaves y elementos naturales del municipio, y sobre los que se habrá de definir medidas especiales de protección se pueden destacar:

Aureola de Cumbres entorno al núcleo central

Está constituida por los resaltes de la plataforma central, con ligeras deformaciones en sus flancos sur y este y por algunos cerros que la delimitan por el norte y este (Cerro de Pedro Benítez).

Adquiere un gran protagonismo paisajístico en el municipio, ya que es necesario traspasar estos resaltes al acceder al núcleo principal. Está formada por resaltes de la plataforma central. En el caso de la Mezquitilla, situada en el sector occidental, configura uno de los mejores miradores de municipio.

Es un área afectada negativamente por la construcción de instalaciones ganaderas (naves) e infraestructuras (depósitos de aguas), produciendo impactos visuales permanentes al tratarse de zonas visibles desde todo el sector central y desde los accesos por carretera.

Encajamiento del Valle entre los ríos Corbones y el arroyo de Los Lobos y el arroyo Solana

Se trata de encajamientos de valles fluviales sobre materiales margosos del Triásico. Combina vegetación de ribera y relieve marcado, así como bosquetes de encinas en los alrededores de los Valles. En la zona de río Corbones cuentan además con edificaciones asociadas al río (molinos), lo cual enriquece el conjunto a pesar de la presencia de cultivos en todo el valle, que reduce algo la imagen natural del conjunto.

11.3 Condicionantes Ambientales Principales sobre los Núcleos Urbanos

11.3.1 Aspectos generales ambientales sobre los Núcleos Urbanos

El núcleo urbano de El Saucejo está fuertemente condicionado por su topografía natural. Se sitúa aproximadamente en la divisoria de las cuencas de los arroyos que alimentan el rio Corbones hacia el oeste, y el rio Blanco hacia el este. Esta zona central del termino se conforma con una topografía accidentada, que combina una serie de cerros o lomas más elevadas en el paisaje, con las depresiones más bajas que forman los valles de los distintos arroyos, que vierten en las dos directrices este y oeste.

Como consecuencia de estos condicionantes topográficos, y del origen histórico del núcleo desarrollado a partir del cruce de la red de vías pecuarias y caminos existentes, la estructura urbana actual del núcleo de El Saucejo, se caracteriza por su desarrollo radial, dejando huecos o áreas menos densificadas en los sectores interiores de los ejes urbanos, mas densificados. La consecuencia de esta estructura en "estrella", es la gran extensión de terreno afectada por la mancha urbana, más o menos un circulo de 700 metros de radio a partir del Ayuntamiento, pero que solo está consolidado por la edificación en un 50%.

En el núcleo principal de El Saucejo se pueden diferenciar cuatro áreas urbanas: zona Histórica, zona de crecimiento de ensanche al noroeste, zona de crecimiento residencial de ensanche al sureste y el área industiral.

El núcleo urbano de Navarredonda se ubica próximo al centro de El Saucejo, en la ladera sur del Cerro de la Motilla (al este del cerro del cementerio) con pendiente suave hacia el sureste, y está delimitado por el sur por el trazado del Arroyo de Navarredonda, afluente de del Arroyo de la Parra.

El desarrollo urbano de la aldea se ve condicionado por el desarrollo longitudinal este-oeste de la carretera y por las limitaciones físicas al sur por el arroyo y las zonas de huerta, y al norte por el cerro. La aldea se ha desarrollado principalmente en la dirección este-oeste, buscando progresivamente la aproximación hacia el núcleo principal de El Saucejo.

Puede decirse que Navarredonda es un pequeño núcleo de carácter rural y con una configuración espacial singular, actualmente muy dependiente funcionalmente por su proximidad, del núcleo principal de El Saucejo.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 115/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

El núcleo urbano de La Mezquitilla se localiza a dos kilómetros del centro de El Saucejo, en la ladera oeste del Cerro de Las Canteras, en una zona con fuertes pendientes, y con vistas hacia el valle del Rio Corbones y el pueblo de Villanueva de San Juan.

La Mezquitilla es una aldea rural, caracterizada por su situación paisajística con vistas privilegiadas, que pueden generar ciertas tensiones de desarrollo urbano por esta singularidad, que debe controlarse, para evitar la pérdida de su identidad rural original.

11.3.2 Problemática Específica Ambiental: Avenidas e Inundaciones

El Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, (aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio) marco general de intervención en la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de prevención de avenidas e inundaciones, clasifica el término municipal de El Saucejo dentro del nivel de riesgo D (nivel más bajo) frente a los riesgos por posibles avenidas e inundaciones..

A nivel rural, ocasionalmente, los cauces referenciados presentan fuertes avenidas sobre todos en la cuenca del río Corbones. No ofreciendo mayores riesgos en el medio rural de los propiamente inherentes a su naturaleza el resto de ríos y arroyos que discurren por el municipio.

A nivel urbano, y aunque el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andalucía, clasifica el municipio dentro del nivel de riesgo D (nivel más bajo), no definiendo expresamente puntos específicos con riesgos en ninguno de los tres núcleos urbanos (El Saucejo, Navarredonda y La Mezquitilla), muy puntualmente se han visto afectadas por avenidas tres zonas del núcleo principal:

- Entorno de las calles Rosario, Pozo, Doctor Alcalá y Hornos asociadas al paso del Arroyo de Pozo Montero.
- Entorno de las calles Luz, Alcalagua, Pilar Nuevo, Camino del Cañuelo zonas de riesgo de arroyada por las aguas pluviales drenadas por las laderas.
- Zona asociada al Arroyo del Nacimiento del río Blanco (Campo de Futbol hacia la calle Fray Antonio).

La principal causa de este problema de avenidas se encuentra en el entubamiento del Arroyo de Pozo Montero, perteneciente a la cuenca del Arroyo de la Parra, cuya sección es inferior a la requerida por su caudal durante la estación húmeda, en la que la cuenca de drenaje aumenta, originando un desbordamiento de las aguas canalizadas. El citado arroyo atraviesa el municipio entubado provocando y la anegación de calles y casas a su paso. La unión de este arroyo al cauce del arroyo Parra se hace por la parte norte del núcleo principal, tras haber recorrido gran parte del casco urbano.

Las potenciales áreas inundables son examinadas con detalle en el Anexo - Documento Complementario del PGOU – Estudio de Inundabilidad del Núcleo Urbano de El Saucejo.

En el último informe sectorial en materia de aguas emitido el 29/06/2021 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sobre la versión finalista del PGOU (2ª aprobación provisional) se presta atención a especial a la:

- Afección al Dominio Público Hidráulico (DPH) y a las zonas de servidumbre y de policía.
- Evaluación de las zonas de inundación en las zonas urbanas.

Es por ello que en el PBOM se deberán considerar todas las indicaciones, consideraciones y condicionados de los dos documentos referidos

Adicionalmente, aunque sin constatación fehaciente de organismo administrativo, se ha tenido constancia por la participación ciudadana en la formulación del planeamiento general inconcluso aún de problemas por avenidas en el entorno urbano sobre la Cañada Real de Ronda y los caminos de Navazo, Mezquitilla, Alameda, Boticaria, Arroyo de los Lobos, Peña Alta, Ratera, Salinas y camino del Medio.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 116/584

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 117/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

12 DIAGNÓSTICO. PRINCIPALES PROBLEMAS URBANISTICOS Y OPORTUNIDADES DEL MUNICIPIO Y OBJETIVOS A DESARROLLAR

12.1 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre el Territorio y el Medio Rural y Natural

12.1.1 El Territorio

A nivel territorial, y conforme a lo expuesto en los estudios y análisis desarrollados en las apartados precedentes, se deduce que El Saucejo continua en un proceso de transición, ya iniciado hace unos años, y que se caracteriza por la tendencia al salir de aislamiento que le confiere su actividad tradicional eminentemente agraria, hacia una inserción en el sistema urbano comarcal y regional con mayor interrelación entre municipios, donde vendría a ocupar las funciones de centro de la subcomarca de la Sierra Sur Oriental (disposición central entre los términos aledaños: Villanueva de San Juan, Algámitas y Los Corrales y Martin de la Jara en Sevilla, y Almargen y Cañete la Real en Málaga), a través del cual se articula con el centro comarcal (Osuna) y con la capital regional (Sevilla), y de punto de paso de uno de los ejes de comunicación entre el Valle del Guadalquivir (existente) y la costa Mediterránea (previsto) por la Administración Autonómica.

RED DE COMUNICACIONES

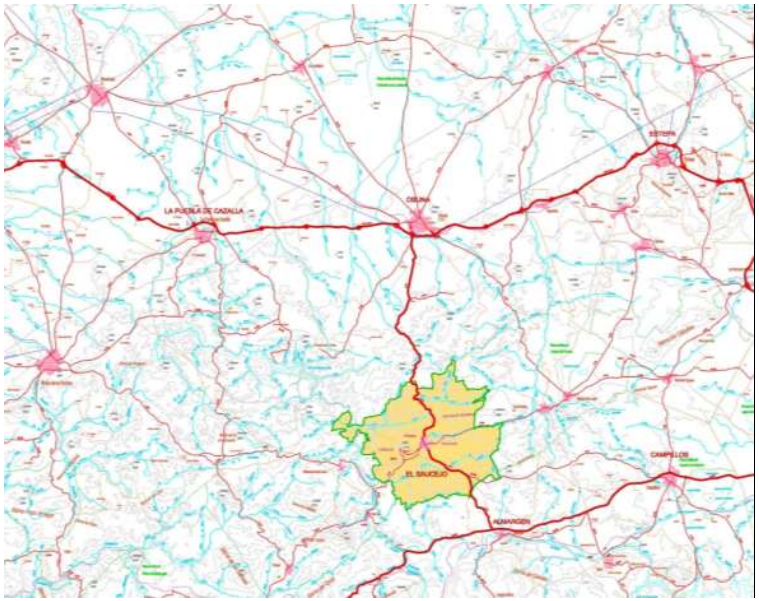
La formalización de la carretera A-451 en el eje Norte-Sur, perteneciente a la red intercomarcal de Andalucía, ha venido a articular coherentemente el territorio, favoreciendo las comunicaciones de la subcomarca con Osuna y conectando con la Autovía A-92 (vertebración estructural de la comunidad). La variante de la carretera A-451 R a su paso entre los núcleos urbano de El Saucejo y Navarredonda ha solucionado los problemas de congestión, peligrosidad y molestias a los vecinos que tenían el uso de los viales urbanos para el tráfico intercomarcal.

No obstante, siguen existiendo problemas en la comunicación "local" entre los municipios de la subcomarca, debiéndose afrontar o completar mejoras en las carreteras de la red provincial dependientes de la Diputación que vienen a conectar los pueblos en la directriz Este-Oeste.

INFRAESTRUCTURAS

Se entienden como infraestructuras territoriales aquellos servicios de suministros y elementos asociados que articulan el territorio desde una perspectiva de organización y gestión del mismo: red eléctrica, abastecimiento de agua para el consumo humano, los colectores de saneamiento, estaciones de intercambio de residuos sólidos urbanos, vertederos controlados, las depuradoras, etc. Desde éste punto de vista, el término de El Saucejo posee un nivel medio-bajo en cuanto a estas infraestructuras.

Esquema 12 / 01 – Relación del municipio de El Saucejo en su entorno territorial



.

Las infraestructuras territoriales presentan los mayores déficits en los aspectos de saneamiento abastecimiento y capacidad de la red de media tensión. Con respecto al saneamiento una vez ejecutada la Depuradora el principal problema es el deterioro e inadecuación de la red de colectores, que será necesario completar y mejorar. El abastecimiento de agua, en el marco limitado de este recurso que padece la región, parece asegurado con las captaciones existentes y con el sistema de gestión mancomunado entre los municipios próximos. Sera necesario mejorar la estabilidad de presiones de suministro mediante obras de mallado de la red principal y construcción de un nuevo deposito regulador a mayor cota de presión, y con la limitación de nuevos crecimientos hacia las zonas mas elevadas de cerros , para evitar pérdidas de presión. El principal problema de las infraestructuras es la falta de capacidad actual de la subestación eléctrica (en Osuna) , desde la que se alimenta la población a traves de una sola línea de media, siendo necesaria la ampliación de las líneas de Media que dan suministro eléctrico a la Población, bien doblando la línea actual desde Osuna , o bien ampliando otra línea desde otra subestación próxima de la red de Enel.

También se deberá proceder a la identificación, delimitación y clasificación de Zonas de Protección de Infraestructuras, de acuerdo con legislación sectorial correspondiente: Carreteras, Caminos Rurales, Vías Pecuarias, Líneas de transporte y Distribución Energía Eléctrica, y Oleoducto Malaga Arahal, garantizando la coexistencia del trazado de las mismas con la protección debida al medio rural.

AREAS INUNDABLES

Definición y delimitación de las Áreas Inundables de los Arroyos en proximidad a los núcleos urbanos, para su protección como Suelo No urbanizable, o su tratamiento adecuado mediante medidas correctoras, para evitar los riesgos de inundación de las zonas urbanas consolidadas que sean afectadas, o su calificación con usos compatibles con el entorno urbano, que no requieran de edificación, (posible calificación como espacios libres con uso compatible como tanques de tormenta, para retener el tiempo de concentración). Identificación y delimitación del resto de Arroyos en el término para la aplicación de sus zonas de protección de acuerdo a la Ley de Aguas.

AREAS ESPECIALES POR PLANIFICACION

Mantenimiento de las áreas de especial protección por planificación territorial, (procedente del Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Sevilla), en la Subzona Complejo Serrano el Pinalejo, y mantenimiento de los niveles de protección y regulación normativa a fin de conservar su carácter forestal y sus valores medioambientales.

Mantenimiento, con los ajustes de delimitación y de Normativa que se consideren necesarios, de las áreas de especial protección por planificación urbanística, (procedentes de las NNSS y mantenidas en la Adaptación a la LOUA), en las Subzonas: Parajes Singulares, Arroyos de los lobos y Solana, Protección de la Vegetación y el Suelo, y Protección del Paisaje.

Mantenimiento de la calificación del resto del Suelo No Urbanizable con la calificación de Zona de carácter natural o rural, con un mayor grado de tolerancia para la implantación de usos o actividades vinculadas al medio rural o de actividades distintas desarrolladas mediante la figura de Proyecto de Actuación en SNU prevista en la LOUA.

ORDENACION DEL SUELO RUSTICO (ANTERIOR SUELO NO URBANIZABLE)

Valoración y análisis de la Normativa en Suelo No Urbanizable vigente por las NNSS y las Modificaciones realizadas al respecto, con objeto de proceder a su ajuste o modificación, buscando el equilibrio entre desarrollo socioeconómico de las actividades productivas en el medio rural, y el control y corrección de los impactos medioambientales que puedan generar sobre el suelo, el agua o el aire. (Especial atención se debe prestar a los vertidos característicos de las industrias de transformación de la aceituna, y la protección del agua y del subsuelo).

Control de la excepcionalidad de construcción de viviendas y otras edificaciones en el medio rural. Control especifico de los procesos de ocupación con edificaciones y actividades del Suelo Rustico próximo al núcleo urbano principal . Control del impacto sobre el paisaje de estas actividades y del entorno paisajístico del núcleo urbano y los cerros y elevaciones del terreno circundantes. Necesidad de regularizar la situacion de parcelaciones irregulares con tipologías de naves y almacenes, en proximidad a los límites urbanos. (Calle Alberquilla, y Calle Berbena).

Valoración de la oportunidad y viabilidad de fomentar y desarrollar un polígono ganadero en suelo no urbanizable, en posición de accesibilidad a la red viaria y al núcleo, a fin de concentrar diversas estabulaciones ganaderas, de forma más eficiente y controlada.

12.1.2 El Medio Rural

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Observaciones

Página: 118/584

Estado: Firmado

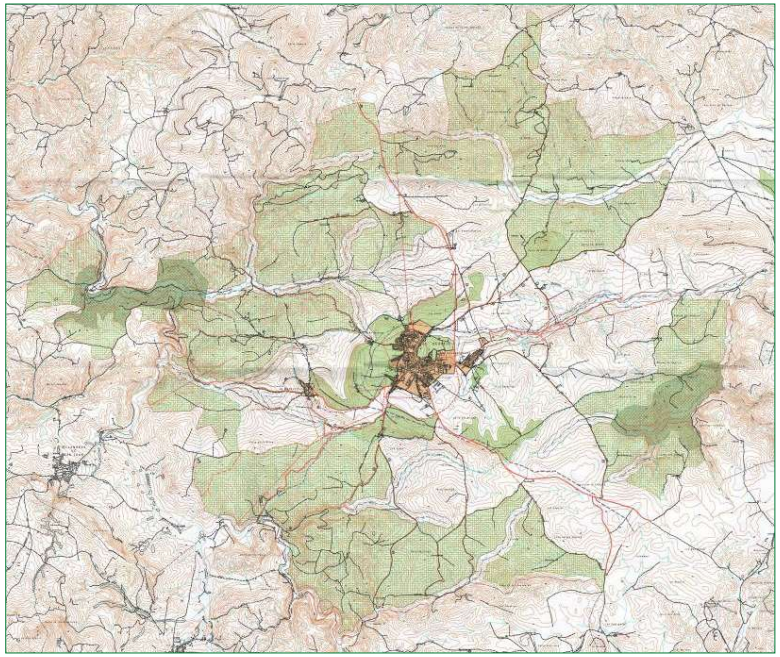
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

El medio rural de El Saucejo está caracterizado por un alto grado de alteración del substrato físico y natural como consecuencia de la intensa acción del hombre en prácticamente todo el territorio.

Esquema 12 / 02 – Ordenación Estructural del Territorio Municipal (Plano AdP 2009)



PROBLEMÁTICA GENERALIZADA - DIAGNOSTICO

El término municipal de El Saucejo viene definido por los aprovechamientos agrarios y ganaderos, actividades económicas que han protagonizado la transformación del medio, y que en la actualidad son responsables de la problemática generalizada en el medio rural:

- RIESGO DE EROSIÓN

  Existen áreas en el término con alto riesgo de erosión del suelo. Esto es debido a la coincidencia de dos factores: por un lado, condiciones naturales (predominio de materiales poco resistentes, fuertes pendientes y un clima oscilante entre épocas de aridez y concentración de precipitaciones); por otro lado, los usos agrarios muy lesivos que mantienen el suelo desprotegido gran parte del año.

- DESCENSO DE LOS RECURSOS DE AGUA DISPONIBLE

  Motivado, por una parte, por la pequeña entidad del acuífero de El Saucejo y de los cauces, que salvo el río Corbones, son alimentados desde el propio acuífero y dependientes del régimen pluviométrico; por otra parte el descenso de los recursos se hace más acusado por el incremento del consumo de agua para riego y abastecimientos de explotaciones ganaderas.

- CONTAMINACIÓN DEL SUELO POR VERTIDOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS.

  Las empresas ubicadas en el término municipal de El Saucejo se caracterizan por ser de carácter agropecuario (producción de aceite de oliva, producción de ganado porcino, pavos y pollos, etc.). Los residuos generados por estas producciones agrícolas/ganaderas pueden resultar agresivos para el medio, la salud o la vida animal o vegetal.

- FUERTE PRESIÓN AGRARIA SOBRE LAS ÁREAS NATURALES.

  Las áreas naturales, actualmente muy influenciadas por la actividad humana tras haber soportado tradicionalmente usos agrarios inadecuados, siguen sufriendo la presión agrícola y ganadera, que impide el desarrollo natural de la cobertura vegetal, quedando alejada de los niveles recomendados para esta zona climática.

- ABANDONO Y DEL HÁBITAT RURAL CONSTRUIDO

  El descenso de la población en el municipio ha conllevado el abandono de la mayor parte de la edificación tradicional dispersa en el territorio que ha entrado en un proceso de destrucción prácticamente irreversible.

  Contrariamente, se detecta la proliferación de nuevas construcciones poco respetuosas con el medio, fundamentalmente naves ganaderas, con efecto muy negativo sobre el paisaje en el municipio.

PROBLEMATICAS DE LAS AREAS CULTIVADAS - DIAGNOSTICO

Dentro de las áreas cultivadas se pueden distinguir tres espacios con problemáticas diferentes:

- ÁREA DE CULTIVO DE LA PLATAFORMA CENTRAL

  Cultivo - Presenta las mejores condiciones agrológicas y de disponibilidad de agua (acuífero).

  Agua – El acuífero presenta síntomas de agotamiento, especialmente en épocas de sequía

  Crecimientos poco controlados – En la proximidad a los núcleos de El Saucejo y Navarredonda, áreas regables con carácter permanente y con cercanía a las redes de abastecimiento de agua, han proliferado construcciones de carácter agropecuario sin ordenación específica ni regulada.

- PRIMERA AUREOLA DE CULTIVOS (NORTE Y SUR DE LA PLATAFORMA CENTRAL)

  Cultivo y Agua - Configuran un nivel intermedio de productividad, con falta de agua generalizada en estos sectores, aunque se compensa por disponer de suelos con estructuras agrarias más adecuadas (áreas de alta productividad para los cultivos en secano).

- Áreas marginales

  Cultivos - Áreas con pendientes superiores al 20% o afectados de fuerte erosión que conlleva peores condiciones agrarias

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Observaciones
Página: 119/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | Estado | Fecha y hora
120/584 | Firmado | 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Se localizan en esta área aprovechamientos agrarios de carácter extensivo, si bien, presentan riesgos irreversibles de los procesos erosivos.

PROBLEMATICAS DE LOS ESPACIOS NO CULTIVADOS – PASTIZALES Y MATORRALES

A pesar del grave estado de degradación actual, deben considerarse en su conjunto como espacios a proteger por su potencialidad natural. La tendencia al abandono de las actividades agropecuarias tradicionales en estas áreas, con un carácter marginal, favorecerá la recuperación de sus valores naturales.

PROBLEMATICAS DE ESPACIOS SINGULARES – LAS AREAS DE RIBERA Y LAS CUMBRES CENTRALES

Las riberas configuran de por sí un elemento de interés natural y paisajístico, tanto por la posibilidad de mantener una vegetación específica no presente en el resto del término municipal, como por su atractivo paisajístico.

Deben pues también recibir un tratamiento específico de protección, pudiéndose destacar:

- Entorno del valle del río Corbones y del río Lobos

  Área mejor conservada y con aceptables condiciones ambientales. Debe pues, recibir atención específica desde el punto de vista de protección natural y paisajística.

- Arroyos de la Parra y de la Sorda

  Por su proximidad a los núcleos, desde donde reciben vertidos sin tratamientos, y su capacidad para mejorar espacios periféricos degradados.

Otros elementos de especial significado paisajístico lo constituyen la aureola de cumbres que rodean a la cabecera municipal, que desde el punto de vista visual actúa como telón de fondo para la perspectiva desde el núcleo y como referencia para todos los accesos a los núcleos.

Se trata además de un área que, por su proximidad al municipio y su elevación, mantiene el riesgo de construcción de nuevas edificaciones poco respetuosas similares a las ya instaladas (naves, infraestructuras, etc.).

12.1.3 Paisaje

Dentro del análisis paisajístico, se pueden observar zonas de interés paisajístico desde el punto de vista visual, vinculadas al campo de visibilidad del observador, tanto desde aquellos puntos culminantes del territorio, como a lo largo de las vías de comunicación más importantes.

Sin embargo, sobre el medio rural se localizan instalaciones vinculadas a la actividad humana en zonas de alta visibilidad, interrumpiendo y desvirtuando la percepción del paisaje natural. Así, las distintas instalaciones agrícolas-industriales jalonadas por todo el territorio (construcciones con tipología reconocible de naves) vienen a modificar en mayor o menor medida las características visuales y la percepción que se puede tener de determinados paisajes.

12.2 Diagnóstico y Objetivos específicos en la Articulación de la Ciudad en el Territorio

Imagen 10 / 01 – Ortofoto de los núcleos urbanos de El Sacuejo y Navarredonda



LOS TRES NUCLEOS URBANOS DE EL SAUCEJO

Mantenimiento como criterio general de los límites actuales de los tres núcleos urbanos, dentro de los límites actuales de la clasificación del suelo urbano o urbanizable, con las correcciones o modificaciones puntuales y localizadas que sean necesarias, para completar demandas de usos no satisfechas, o para completar la continuidad y conexión de los distintos bordes urbanos deficientemente articulados al conjunto, y la coherencia y funcionalidad de la red viaria.

CRITERIOS CONTROLADOS DE CRECIMIENTO Y TERMINACIÓN DE LOS BORDES URBANOS

Control de la expansión o crecimiento del núcleo urbano principal, hacia las zonas próximas a los Arroyos, fundamentalmente al Arroyo de la Parra, también hacia las zonas de mayor complejidad topográfica, situadas al norte y oeste, (Por motivos de protección del paisaje natural circundante, y por las complejidades de conexión y ampliación de infraestructuras.

Control de la expansión y mantenimiento de los límites urbanos de los dos núcleos urbanos segregados: La Mezquitilla y Navarredonda, por no existir demanda ni necesidad de mayor expansión. Posibilidad de facilitar su desarrollo y evolución natural sin generar aumento de suelo, mediante el control y regulación de la normativa urbanística.

Terminación de las obras del anillo sur de la Variante que enlace las carreteras de Almargen y Algamitas, para completar la red viaria de conexión intermunicipal, y facilitar el enlace y conexiones viarias con el conjunto de municipios de la comarca de la Sierra Sur, así como con la cabecera del municipio de Osuna y la Autovía A-92(Sevilla- Antequera)

Terminación de los bordes urbanos desarticulados, y de los espacios vacios intersticiales , entre los ejes viarios principales más conformados, mediante actuaciones de cierre y formalización de fachadas formalizadas al entorno natural o rural próximo, procurando evitar la formalización con medianeras traseras, de fácil degradación, con formalización de viarios urbanos de borde, y que posibiliten las conexiones transversales de la red viaria radial existente.

Control de los procesos de parcelación irregular descontrolada en algunos bordes del continuo urbano. Zonas de transición en el sector de la carretera Ecija-Osuna, sobre los ejes de caminos al oeste de la misma. Zona de prolongación de caminos en las aldeas de Navarredonda y en la Mezquitilla.

Valoración de la oportunidad de reservar suelo para futuras ampliaciones del núcleo urbano, mediante mantenimiento de las Actuaciones de Transformacion del Suelo Rustico, (anterior Suelo urbanizable) , con mantenimiento de los sectores con ordenación detallada planeamiento parcial aprobado y que tienen además función de completar la estructura urbana, (sectores S-1 y S-5), y supresión de otros sectores de suelo previstos por las NNSS que no se prevee , que sean desarrollados por la iniciativa privada ante la falta de demanda inmobiliaria, y que no resultan necesarios para completar la estructura urbana (sectores S-3 y S-7).

Valoración de la oportunidad de rediseñar la ordenación del sector de extensión situado al sur de la Calle Alberquilla, sobre los suelos del Sector S-3 y la Unidad de Ejecución UE-10 y EL Camino de Cañuelo, previstos en las NNSS y que no se han desarrollado, ni siquiera iniciado en su proceso de transformación, y presentan excesiva extensión y alto grado de dispersión en la edificación. La cantidad de suelo a transformar y urbanizar puede resultar excesiva, en función de las necesidades actuales, aunque puede tener interés proponer una ordenación a futuro de esta zona, a fin de controlar los procesos de ocupación de suelo incontrolados.

Valoración de la oportunidad de reserva de suelo para generación de nuevo suelo industrial y de actividades productivas en localización entre el Sector 4 y la Variante, apoyándose en el eje viario de la Calle Alberquilla, que sirva también para regularizar e integrar en la estructura urbana las parcelaciones irregulares en esta zona.

REGULACION DE IMPLANTACIONES DE ACTIVIDADES

Establecimiento de medidas más restrictivas para la implantación de usos y actividades en Suelo Rustico en las áreas más próximas o colindantes con el núcleo urbano principal, y sobre la proximidad a las márgenes de las carreteras que confluyen en el mismo, para evitar la conurbación indeseada de edificaciones aisladas y desordenadas, de viviendas instalaciones industriales o de estabulaciones ganaderas, que degraden el paisaje circundante y generan tensiones de urbanización no deseadas ni controladas.

12.3 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Población y necesidades de Vivienda

12.3.1 Estudio del crecimiento poblacional – Hipótesis Reales

Consideración como factor determinante de las necesidades de desarrollo del municipio la estabilización del número de habitantes de la población, con reducción de 4.400 a 4.230 habitantes, durante los últimos quince años . Siendo muy poco probable en los próximos diez o veninte años que se produzcan circunstancias que alteren esta dinámica de crecimiento poblacional nulo o estrictamente vegetativo, con escasa o nula incidencia de la inmigración.

Establecimiento de parámetros ajustados de expectativas de crecimiento poblacional en torno al 1% anual, lo que supone una expectativa de incremento poblacional mínimo en un plazo de 10 años de aproximadamente 440 habitantes nuevos.

Dimensionamiento de la demanda de vivienda nueva para este incremento poblacional, con una cantidad, mínima de 440 habitantes y 180 viviendas en un periodo de 10 años. Establecimiento de otro limite poblacional máximo en relación con los límites del POTA, como cantidad máxima a programar por el nuevo PGOM, con un incremento poblacional máximo de 1.320 habitantes nuevos, equivalente a una programación máxima de 550 viviendas, para un periodo de vigencia de 20 años.

En realidad, en las NNSS vigentes existe una capacidad de 846 viviendas en las actuaciones previstas en suelo Urbano No Consolidado, a las que hay que sumar 514 viviendas en los sectores definidos en Suelo urbanizable. Una capacidad total de 1.360 viviendas, con capacidad previsible para 3.200 nuevos habitantes, aunque de esta capacidad total de las NNSS una parte ya se ha consolidado y construido, en algunas actuaciones desarrolladas total o parcialmente.

El mantenimiento de la oferta de suelo residencial de las NNSS y la AdP, aunque entraría dentro de los límites de crecimiento del POTA, supone un incremento muy notable de la capacidad residencial. El nuevo Plan solo debería mantener esta oferta, en base a dos justificaciones: primero necesidad de mantener las actuaciones previstas, previamente revisadas y ajustadas, para poder completar la estructura urbana, relleno de vacíos y formación de bordes, y facilitar la gestión de suelo dotacional necesario; y segundo ofrecer una amplia oferta de suelo que facilite la bajada de precios del mismo, para el acceso a la vivienda de la juventud y población de menores ingresos, además de evitar el conflicto de desclasificación de suelo que seguramente generaría a los titulares de suelo, en muchos casos parcialmente activados.

Para hacer coherente, este exceso del dimensionamiento de suelo residencial, respecto a las previsiones razonables de su consolidación, sería conveniente establecer criterios de prioridad temporal en su ejecución o programación, para las distintas actuaciones, dando prioridad en su ejecución a las más importantes para la conformación de la estructura urbanística. Y además realizar un planteamiento de programación temporal a mas largo plazo, para un periodo mínimo de 20 años, necesario para que se pudiera absorber este volumen de vivienda.

También sería conveniente revisar de forma individualizada y precisa la "real" capacidad de viviendas que pueden ofrecer los suelos de las actuaciones definidas, puesto que la capacidad residencial que se maneja es la que se obtiene de la aplicación de una densidad bruta de 40 viv /ha definida en la Adaptacion a la LOUA, que puede en algunos casos resultar excesiva o superior a la capacidad de parcelación real de algunas actuaciones.

12.3.2 Análisis de la Demanda Real e Intervención Pública en el Mercado de Suelo

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 121/584

Análisis de la demanda real de los demandantes de vivienda, definiendo sectores del mercado que demandan suelo urbanizado para la autoconstrucción de viviendas de diseño propio con tamaño mediano o grande, de acuerdo con los parámetros tradicionales, sectores de demandantes de menor capacidad que pueden ser demandantes de vivienda protegida de promoción unitaria, y sectores de demandantes de vivienda en alquiler que no pueden optar a compra.

Desarrollo de las posibilidades de intervención pública municipal o autonómica en el mercado de suelo residencial, a fin de abaratar los precios de suelo. Actualmente excesivamente altos (300 €/m2 suelo parcela urbanizada) siendo disconforme con el precio de vivienda de segunda mano (valor medio entre 600 €/m2c a 800 €/m2) para tipologías de parcelas medianas y viviendas de superficie media de 150 m2s a 180 m2s, de lo que se deduce que no está ajustado el precio de repercusión del solar a los precios de mercado de vivienda ya construida, debiéndose adaptar al momento actual y a la capacidad de los demandantes.

Oportunidad de generar reservas de suelo para su destino a vivienda protegida, oportunidad de intervención directa del ayuntamiento en ciertos procesos de gestión y urbanización de suelo, para generar patrimonio público de suelo, mediante la figura del agente urbanizador por el Ayuntamiento , posibilitando la financiación de la urbanización y la recuperación de la inversión en solares, para ofrecerlos en el mercado a precios mas competitivos. Oportunidad de generar recursos con las cesiones obligatorias de aprovechamiento de las actuaciones de reforma o desarrollo programadas, que en la mayoría de los caos no se han articulado ni gestionado con este fin.

12.4 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Actividades Económicas. Necesidades para Usos Productivos

Potenciación de implantación de actividades productivas, industriales, terciarias, servicio, y turísticas, para aumentar el nivel de desarrollo socioeconómico del municipio.

Valoración de las demandas de nuevos suelos productivos industriales, terciarios o turísticos, que no puedan quedar cubiertos con los suelos actualmente disponibles en los tres sectores de uso global industrial previstos en las NNSS y sus modificaciones, en los que existen todavía suelos vacantes urbanizados o pendientes de urbanización.

Oportunidad de generar nuevas reservas de suelo para uso global industrial en posiciones seleccionadas de accesibilidad al viario principal, y suficientemente segregado de las zonas de uso residencial.

Desclasificación del Sector S-7 (Suelo Urbanizable a Suelo No Urbanizable) por su escasa accesibilidad y conexión con la red viaria principal, y escasa posibilidad de iniciativa urbanizadora, al estar el sector vinculado a una actividad ya preexistente, que puede tener su soporte urbanístico en un Proyecto de Actuación en Suelo Rustico.

Reserva de nuevo suelo industrial con calificación de suelo urbano no consolidado en parte de los desarrollos situados en la salida de la carretera de Almargen y calle Alberquilla, en el entorno de la UE-10, con destino a las demandas de actividades industriales locales de pequeña y mediana industria.

Potenciación de la implantación de actividades de servicios, pequeña industria y talleres, (actividades compatibles no molestas) y usos comerciales y hosteleria, como usos complementarios de las zonas de uso global residencial , mediante la formulación de una Normativa de usos que permita la tolerancia y compatibilidad, en dos supuestos: en plantas bajas de edificaciones residenciales, o en edificio exclusivo insertado en el tejido general residencial.

Potenciación de la implantación de actividades turísticas y de hostelería , en Suelo Rustico como actuaciones extraordinarias canalizadas a edificaciones singulares en medio rural con posible reutilización y puesta en valor patrimonio edificado e medio rural..

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | 122/584
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

12.5 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre la Estructura Urbana. Red Viaria y Usos Globales

12.5.1 Mantenimiento del modelo de Estructura Urbana

Mantenimiento del modelo de estructura urbana de ciudad mediterránea compacta y continua, de acuerdo con los criterios y directrices de ordenación de la LISTA, desarrollado históricamente sobre las zonas de valle más bajas entre las colinas que rodean el núcleo, por donde discurrían las vías de comunicación, caminos o carreteras que confluyen en el centro de la población.

Consolidación del modelo de asignación de usos globales residenciales ya estructurados sobre el viario principal urbano que confluye en el Centro Histórico: Eje norte antigua carretera a Osuna, Avda, de Osuna, Calle Erillas y Calle Manuel de la Vega; Eje este carretera a Los Corrales Calle Adolfo Bécquer, y Calle Fray Antonio Martin Poveda; Eje sureste carretera a Almargen, calle Alberquilla; y Eje suroeste carretera a Algamitas y calle Majadahonda.

Desarrollo de los sectores de uso global industrial y al este del núcleo principal,sobre el eje de la Calle Adolfo Bécquer, y el cruce con la Variante y la carretera a Los Corrales y Martin de la Jara. Necesidad de articulación y transición en los bordes de contacto con el nucleo residencial de Navarredonda y con el Cementerio.

Mantenimiento en su ámbito superficial y consolidación sin generar más extensión, de los dos núcleos autónomos de La Mezquitilla y Navarredonda.

12.5.2 Intervenciones de Mejora de la Articulación de la Red Viaria

Mejora refuerzo de la red viaria principal , completando la red radial existente , que concentra de forma innecesaria todo el trafico rodado en el centro de la población, con la construcción de distintas rondas de conexión transversal de los ejes radiales , facilitando la movilidad , no solo rodada sino también peatonal , al reducir las distancias a recorrer entre los distintos brazos de la estructura urbana existente..

Creación de Itinerarios Peatonales singularizados y adaptados, que posibiliten al máximo la movilidad peatonal , concentrándolos en ejes de movilidad singularizados y no generalizados , para evitar la reducción de plazas de aparcamiento en viario , que resultan imprescindibles para la ciudadanía , ante la falta generalizada de plazas de aparcamiento privadas.

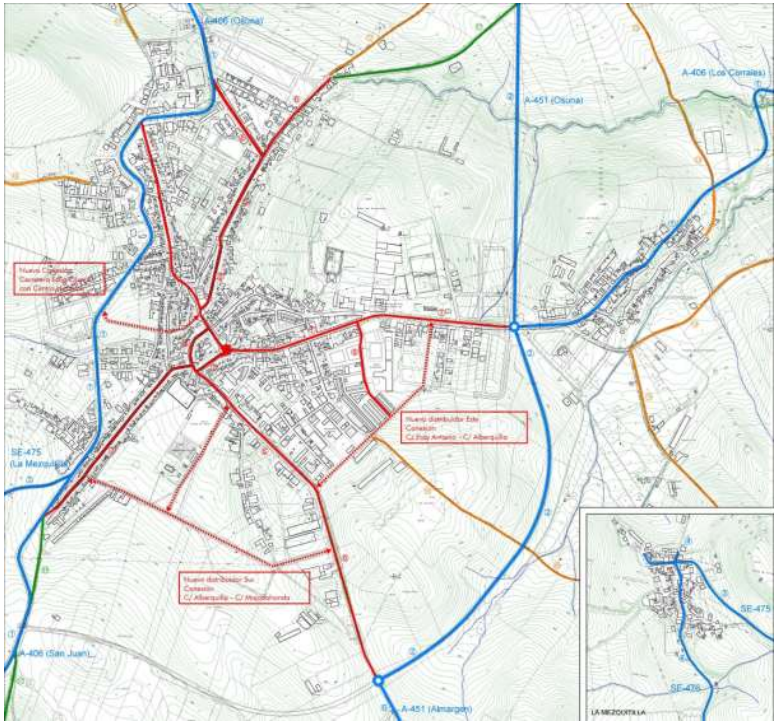
Creación de nuevo eje viario principal de conexión de la carretera Ecija Olvera con el Centro Histórico , para mejorar la conectividad transversal entre ambos sectores.

12.5.3 Intervenciones adecuadas a cada zona - Terminación de los Bordes Urbanos

Terminación de los bordes urbanos con el territorio municipal, mediante las operaciones de reforma interior y ensanche previstas en las NNSS vigentes, con objetivo de consolidar los sectores vacantes o parcialmente desarrollados, que se forman entre los distintos ejes viarios radiales.

El sector norte y oeste se estructura en su zona más elevada con el viario principal de la antigua carretera A-406, (Ecija-Olvera) y permite la articulación de distintas actuaciones de desarrollo (UE.2, UE.20, UE.6, UE.7, S.2, y UE.8., que se conectan al conjunto urbano mediante este viario. La discontinuidad de estas actuaciones y la topografía con pendientes crecientes, no permiten el enlace transversal entre las piezas urbanas, por encima de la citada carretera, estando por tanto limitada la consolidación del conjunto urbano a la colmatación de los vacíos generados entres estas piezas, no siendo aconsejable una mayor expansión hacia el oeste, salvo ajustes en la delimitación de los bordes urbanos que permitan una mejor articulación transversal de las actuaciones ya previstas: UE-2, UE.20 y en el Sector S-2. Reforma interior de los bordes traseros de las calles Rosario y Majadahonda, en combinación de las actuaciones UE-6 y UE-8.

Imagen 12 / 02 – Diagnóstico sobre la articulación urbana



El sector noreste, está totalmente limitado para la expansión urbana por el cauce y el valle del Arroyo de la Parra, quedando cerrado este frente por las traseras de Calle Erillas. Este sector también está limitado en su posible expansión, sobre el eje de la Calle Adolfo Bécquer, por la existencia del cementerio municipal, que debe respetarse en su separación e identificación singular, respecto al conjunto urbano, y también por la consolidación de los usos globales industriales generados por la cooperativa y el Sector S.6. En este área cabe la oportunidad de completar el desarrollo del entorno del cementerio con desarrollo del suelo vacante hasta la Cooperativa con uso industrial, que debería acompañarse de la generación de nuevo viario de acceso y de la generación de espacios libres de protección y revalorización paisajística

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 123/584

que rodeen el entorno del cementerio. Tambien se debe plantear la regulación de alineaciones de las traseras de la calle Erillas, con doble objeto de formación de fachada y liberación del espacio del cauce del Arroyo de la Parra, con regeneración y `posible uso de espacio libre de este espacio, incluyendo alguna actuación de reforma interior para apertura y urbanización de viario trasero, que también puede ampliar zonas de aparcamiento.

El sector sureste, entre las calles Alberquilla y Adolfo Bécquer, se ha consolidado de forma ordenada con las actuaciones previstas en las NNSS del S.4, la construcción del Instituto y el Parque, y el desarrollo parcialmente completado de las UE.11, UE.12, UE.13, Ue.14, y UE.15. No obstante es necesario completar la construcción del arco viario previsto que enlaza los dos ejes viarios principales, y sirve de cierre de estos ensanches y de limite definido del borde urbano. Sera necesario completar el desarrollo previsto en las UE.11 y UE.19, que deben completar la construcción de este viario. (Posiblemente ajustando su sección de calzada sin mediana, y buscando su enlace directo a la calle Adolfo Bécquer, ampliando la sección del viario que atraviesa la UE-11. A partir de este viario principal el territorio rural hasta la variante no presenta topografía ni condiciones complejas para su posible desarrollo urbanístico, con el uso que se considere, (tanto como reserva de expansión residencial como industrial a largo plazo). Se debe reajustar la ordenación pormenorizada definitiva del Sector 4, que presenta discrepancias entre la realidad y las alineaciones del PP, y también resolver la esquina trasera del Instituto, posiblemente sustituyendo la zona verde por una reserva de suelo educativo para su futura ampliación.

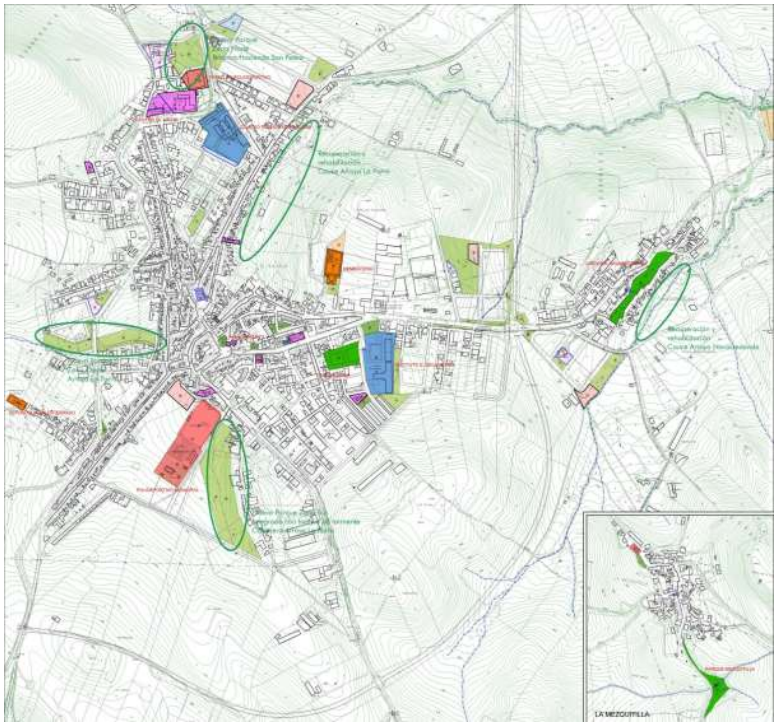
El sector suroeste, comprendido entre los ejes de las calles Alberquilla y Majadahonda, es el que presenta mucho menos nivel de consolidación y desarrollo, con las únicas intervenciones parciales de la UE.9 y el Polideportivo municipal. Las NNSS proyectan otro arco viario principal que debe facilitar la conexión y el refuerzo viario enlazando en los dos ejes viarios de los bordes, y fija el límite del ensanche urbano por el sur. La topografía del territorio en este caso tiene pendientes suaves, y no genera problemas físicos salvo por el cauce de un arroyo de cabecera del Arroyo de la Parra que atraviesa el centro urbano. En este sector las NNSS contemplan el desarrollo de dos grandes sectores de suelo de extensión S.3, y UE.10, que no se han desarrollado, fundamentalmente por su gran superficie y por la dificultad de gestión de los distintos propietarios afectados. Se debe valorar la oportunidad de rediseñar globalmente la propuesta de ordenación en este sector, y también la oportunidad de fragmentar y ajustar más en lo posible las iniciativas de gestión, para facilitar su desarrollo. En este ámbito será previsiblemente necesario ubicar un tanque de tormenta en la cabecera del encauzamiento del Arroyo, que podrá destinarse por su compatibilidad como SSGG de espacios libres, como nuevo Parque Urbano de la población , ubicado en posición central y accesible junto al polideportivo.

12.6 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Dotaciones de Espacios libres y equipamientos

12.6.1 Política Dotacional: Sistemas Generales y Sistemas Locales

Las dotaciones de espacios libres y equipamientos se estructuran en un único nivel de prestación de servicios como Sistemas Generales, que dan servicio en su conjunto a toda la población, al ser el municipio pequeño y las distancias a recorrer accesibles para todos los usuarios. No existen por tanto dotaciones con carácter de Sistema Local, al servicio parcial de una zona o barrio de la población.

Imagen 12 / 03 – Diagnóstico sobre las dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos



Solo en los núcleos autónomos de Navarredonda y La Mezquitilla es necesaria la dotación de equipamientos y espacios libres que tendrán carácter de Sistema Local, para el uso de sus habitantes, por la distancia y segregación respecto al núcleo principal. Fundamentalmente en estos dos núcleos las dotaciones de Sistema Local deben ser de Espacios Libres locales, y de equipamiento deportivo local. No se pueden generar por no ser viables socialmente, la construcción de otros equipamientos educativos o de carácter social asistencial o cultural, que deben concentrarse en el núcleo principal, para prestar un servicio conjunto a un mayor nivel de población.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 124/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

12.6.2 Espacios Libres – Necesidades y problemática de Gestión

El Sistema General de Espacios Libres actual es deficitario. Tan solo existen pequeñas plazas urbanizadas de reducida dimensión en algunos lugares singulares del centro histórico y en algunas zonas de ensanche. Más recientemente se han creado nuevos espacios libres con carácter de sistema general en el Sector S.4 (pero no urbanizados como parque urbano, sino como explanada para eventos como mercadillo o feria), o con urbanización adecuada como parque o jardín público, pero de escala reducida para ser SSGG, como los espacios libres situados delante del Instituto.

El estándar mínimo para dar cumplimiento a la LISTA de 5 m2/hab, generaría unas necesidades de suelo de entre 37.150 m2s [(4.230 hab + 3.200 hab) x 5 m2/hab], y 23.350 m2s [(4.230 hab + 440 hab) x 5 m2/hab], considerando las hipótesis máxima y mínima de dimensionamiento poblacional del Plan. Además hay que mantener el estándar ya preestablecido por la Adaptacion a la LOUA, (6,98 m2/hab), que incrementaría esas superficies en un 40%.

Las NNSS 2000 contemplan cinco actuaciones para generar suelos destinados a SSGG de espacios libres, mediante unidades de ejecución específicas para obtención de dotaciones, mediante expropiación directa, (no se ha vinculado la gestión de estos suelos a Áreas de Reparto por compensación con el resto de UE en Suelo Urbano No Consolidado, o Sectores del Suelo Urbanizable), UE.1, UE.7 y UE.23, contigua al S.3. Con estas cinco actuaciones si se alcanzarían los estándares de SSGG de la LISTA. Pero no se han gestionado ni urbanizado. Es necesario garantizar su gestión, vinculándola a las actuaciones de desarrollo previstas, mediante su cesion y compensación en esas actuaciones mediante su adscripción a Areas de Reparto. Ademas la Adaptacion incorpora dos nuevos suelos de SSGG de espacios libres, UE.21, y UE.22, de menor tamaño y mas dudosa utilidad como espacios libres generales que podrían desaparecer o modificarse.

Además de la dificultad de su gestión, presentan otras dificultades. La reserva de la UE.1 esta en situación muy excéntrica y de escasa posibilidad de utilización. Debería valorarse su supresión, al resultar de escasa funcionalidad , aunque también se plantea esta actuación para generar un entorno de protección de la Hacienda san Pedro y sea conveniente su mantenimiento si se facilita su coste de gestión.

Las otras dos actuaciones se localizan en posiciones lineales sobre las cuencas de cabecera de Arroyos, situadas al oeste del centro, para así integrar en la estructura urbana y dar utilidad a terrenos con riesgos de inundabilidad, que no deben ser edificables. Su posición próxima al centro urbano es un factor positivo en cuanto a localización y accesibilidad global. El Plan General, deberá valorar la oportunidad de mantener estas localizaciones para el SSGG de espacios libres, siempre que se articule un sistema de gestión del suelo por compensación del resto de actuaciones evitando la expropiación o adquisición directa por el Ayuntamiento. Estos espacios libres también van a resultar de importancia en la posible solución de los riesgos de inundación, como recurso de suelo para ubicar tanques de tormenta, que retrasen la concentración de caudales de avenida. La oportunidad de la localización de estos suelos con una doble finalidad compatible de protección de inundaciones y de uso y disfrute ciudadano como parques urbanos, aconseja a priori el mantenimiento de la localización de estos SSGG y el esfuerzo de su gestión y urbanización.

Las NNSS también contemplan otro nivel de espacios libres de carácter local , que se generan de las cesiones de suelo de menor escala en algunas de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, (no es muy claro ni es proporcional a los aprovechamientos, el criterio de aplicación de estas cesiones de suelo dotacional), y en los sectores del Suelo Urbanizable (en este caso se califican como SSGG, aunque por su fragmentación tienen una función realmente local , salvo en los sectores S.2 y S.3 que se complementan ampliando los verdaderos SSGG).

En las actuaciones de Unidades de Ejecución y Sectores pendientes de su gestión, se debería reconsiderar el criterio de aplicación de cesiones de suelo dotacional público, buscando una mayor proporcionalidad en el reparto de las cargas, y sobre todo buscar la concentración de los escasos recursos de gestión de suelos y urbanización , en la consecución de la urbanización de los SSGG de espacios libres de carácter general, concentrados en una o dos grandes piezas, que permitan la obtención del Parque Urbano del que carece la población , en lugar de la obtención de distintos espacios pequeños y fragmentados , de escasa incidencia en la recualificación urbana, y en algunos casos de carácter residual. Se deben aplicar procedimientos de gestión de suelo más complejos introduciendo áreas de reparto, que permitan concentrar las localizaciones de los suelos , y la gestión de los SSGG de espacios libres, asignando parcialmente estas cargas de suelo a las distintas actuaciones en Suelo Urbano, que por su escala , no generen espacios libres locales mínimamente significativos.

En los casos de Mezquitilla y Navarredonda, existen espacios libres de SSGG previstos en las NNSS que se deben mantener, el Parque Rural de la Fuente de la Mezquitilla, pendiente de desarrollo, , y el espacio libre central de Navarredonda, espacio singular ya urbanizado .

12.6.3 Equipamientos – Necesidades y problemática de Gestión

PERSPECTIVA GENERAL

Con respecto al resto de Dotaciones de Equipamiento, las necesidades del núcleo urbano están suficientemente cubiertas, en relación con la población y demanda actual. Así se consideran el Equipamiento Educativo, al contar con un Centro Escolar de infantil y primaria y un Instituto. No obstante se considera previsible que en función de las posibilidades de incremento poblacional, si se llega a la hipótesis máxima de consolidación (3.200 hab. de capacidad máxima), se produzca la necesidad de aumentar estas dotaciones. En una hipótesis mas ajustada de crecimiento poblacional puede ser uficiente , y mas realista y mas coherente , la reserva de suelos para ampliar los dos centros educativos existentes, vinculándolos a las cesiones de suelos dotacionales de las actuaciones de reforma o desarrollo próximas.

Se considera también suficientemente cubierta la dotación de equipamiento deportivo, contándose con un polideportivo cubierto, y un polideportivo exterior con campo de futbol, piscina y otras instalaciones deportivas complementarias. En este caso se producen dificultades de accesibilidad a la red viaria principal, dando acceso desde una calle de carácter residual. Además se cuenta también con las pistas deportivas de los dos centros educativos. El Plan General debería valorar la oportunidad de establecer reservas de suelo para ampliación de las instalaciones existentes, junto a las dos parcelas deportivas existentes. No se considera conveniente como criterio general la dispersión de pistas polideportivas, a fin de facilitar su gestión y conservación.

Singularmente se debe reforzar con pistas polideportivas más sencillas la dotación especifica, "local" de la Mezquitilla y Navarredonda.

También se considera suficientemente cubierta la dotación de equipamientos sociales, asistenciales, sanitarios, culturales, o administrativos, desarrollándose todas estas funciones públicas en diferentes edificaciones localizadas con criterio general en el Centro de la población (excepción el centro de salud ligeramente excéntrico). También están cubiertas las necesidades de suelo para dotaciones de servicios públicos: Cementerio, Bomberos , Punto Limpio, etc. Como se ha expuesto anteriormente las previsiones hipotéticas de que se consolidara a largo plazo toda la oferta residencial del Plan, requeriría del aumento de suelo para este tipo de equipamientos, que en cualquier caso, se van a

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Fecha y hora
Firmado | 28/04/2026 09:21:35
Página | 125/584

generar en las propias reservas locales de las distintas actuaciones previstas. En base a su utilización en el ámbito comarcal, puede ser necesaria a corto medio plazo la ampliación del Centro de Salud, que podria plantearse mediante su traslado y nueva edificación a parcela de mayores dimensiones, o bien generando suelo para su ampliación en su proximidad. (Parcela del Silo en desuso).

Las NNSS también establecen cesiones obligatorias de suelo con destino a SSGG de Equipamientos en algunos sectores de Suelo Urbanizable (S.1, S.3 y S.5), que ampliarían el sistema dotacional existente. El Plan General deberá valorar la oportunidad de revisar dichas cesiones de equipamiento general, en su cuantificación,(en función de una estrategia municipal clara de demandas de nuevos equipamientos), pero sobre todo en su localización o posición. (se prevén fundamentalmente suelos para equipamientos deportivos con dimensiones apropiadas para pistas polideportivas individuales en cada uno de esos tres sectores), siendo esta solución justificada en el caso del Sector S.5, como solución para dotar de instalaciones deportivas locales al núcleo autónomo de Navarredonda. Las dotaciones de SSGG de equipamientos de los sectores de suelo urbanizable deberían revisarse en conjunto con las dotaciones locales mínimas de equipamiento establecidas en la LISTA, y con los criterios de concentración de esfuerzos de gestión de suelo para el objetivo fundamental de construcción del SSGG de Espacios libres.

DOTACIONES EN LOS NUCELOS DE NAVARREDONDA Y LA MEZQUITILLA

Mención expresa en cuanto a las dotaciones de espacios libres y equipamientos requieren los núcleos autónomos de Navarredonda y La Mezquitilla. Por sus características de reducido tamaño y segregación, deben tener un tratamiento singular, en cuanto a dotaciones locales específicas, de espacios libres y de equipamientos deportivos (pistas polideportivas). En el caso de la Mezquitilla existe una dotación cualificada de espacios libres y una pista polideportiva (no reglamentaria), que podría ser insuficiente por su especialidad deportiva. En el caso de Navarredonda, existe un espacio público central del conjunto, parcialmente arbolado y ajardinado, (una gran parte es el propio viario), que tiene una notable calidad ambiental y espacial, pero que por su superficie podría resultar insuficiente. No existe dotación deportiva, por lo que se reserva en el Sector S.5 un SSGG deportivo, para incorporar una pista polideportiva. En este sector también se reserva una pieza de SSGG de espacios libres, pero ambas localizaciones resultan excéntricas respecto a su potencial función como piezas de transición y enlace con Navarredonda, y como soluciones al déficit de esta barriada.

12.7 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Infraestructuras Urbanas

12.7.1 Abastecimiento de Aguas

Las necesidades actuales de la población están cubiertas, existiendo capacidad de suministro en alta desde la red territorial, y capacidad de almacenamiento diaria en el depósito actual. Al ser las expectativas de crecimiento limitadas, se mantendría la capacidad existente, salvo que se materializara la hipótesis poco previsible de colmatación completa de la oferta de suelo residencial. El problema a resolver será el de garantizar la presión de servicio a algunas zonas más elevadas del núcleo urbano, mediante la construcción de un segundo deposito en posición más elevada, y mejorando la capacidad y funcionalidad de la red de distribución existente cerrando en anillos la red. La altitud topográfica del depósito será un condicionante en la localización y priorización de las áreas de reforma o desarrollo. El Plan General, deberá establecer las fórmulas de financiación pública o privada necesarias, para los refuerzos o las ampliaciones.

12.7.2 Saneamiento

Se ha resuelto el principal déficit, con la construcción de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, prevista por las NNSS en la cuenca baja del arroyo de la Parra. El proyecto y dimensionamiento de la misma deberá recoger la capacidad de población máxima prevista por el Plan General, que no será en ningún caso superior a la prevista como máxima en las NNSS, (Población Potencial 9.200 habitantes).

El segundo objetivo a alcanzar es la resolución de los problemas de encauzamiento de las cabeceras de arroyos que atraviesan el centro histórico, que vierten al Arroyo de la Parra, para evitar los problemas existentes de entrada en carga de las canalizaciones, segregando esos caudales de las canalizaciones de fecales. Además será necesario también completar la red de colectores de fecales de distintos sectores, al colector principal o general, que debe discurrir por el valle del Arroyo de la Parra hasta la EDAR. El Plan general deberá establecer las fórmulas para su financiación, en este caso de carácter público, por parte de la Junta de Andalucía y o la Diputación Provincial.

12.7.3 Red de Energía Eléctrica

Distribución de Energía Eléctrica. El suministro eléctrico se produce desde la subestación eléctrica titularidad de ENDESA en Osuna, a través de una sola línea de Media Tension, que distribuye a la red de Transformadores del conjunto de la población. El problema fundamental del municipio es la saturación de la capacidad de suministro de potencia de esa sola línea de MT, que limita la capacidad de suministro a las nuevas actuaciones de reforma o desarrollo previstas por las NNSS, o por las que finalmente desarrolle el Plan General. El objetivo fundamental será por tanto el refuerzo de la capacidad de potencia de esa línea o su desdoblamiento, y la articulación de las formulas necesarias para su financiación y ejecución (El Ayuntamiento deberá intervenir en la formalización de Convenios de aportaciones económicas para su financiación entres Endesa y los titulares de suelo).

12.7.4 Otros Servicios Urbanos

El Plan General deberá analizar la incidencia de sus determinaciones de en cuanto a dimensionamiento del crecimiento en relación con la capacidad de tratamiento y recogida de Residuos Sólidos Urbanos, y establecer las determinaciones especificas a este respecto a cumplir en el desarrollo de la urbanización de los nuevos sectores urbanos.También deberá establecer las condiciones de diseño del alumbrado público para los nuevos sectores urbanos e incorporar las determinaciones correspondientes a para establecer medidas para la aplicación de la nueva Normativa de carácter

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 126/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

autonómico, relativa a eficiencia energética en el alumbrado y en cuanto a protección de la contaminación lumínica.

12.8 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Prevención de Riesgos de Inundación

12.8.1 Red Hidrográfica: Zonas Potencialmente Inundables

La red hidrográfica del Término municipal de El Saucejo está formada por cauces de mediana y pequeña entidad distribuidos a lo largo de los núcleos urbanos de La Mezquitilla, El Saucejo y Navarredonda.

Imagen 12 / 04 – Localización de cauces en entornos de núcleos urbanos



Todos estos cauces serán estudiados en profundidad en el estudio hidrológico e hidráulico de los mismos. No obstante, tras un análisis previo de la hidrodinámica de los cauces se detectan los siguientes puntos con problemas potenciales de inundabilidad:

- Encauzamiento de la cabecera del Arroyo La Parra en el núcleo urbano de El Saucejo
- Zonas urbanas colindantes a vertientes de laderas con escorrentías elevadas
- Arroyo situado al límite del núcleo urbano de Navarredonda

ENCAUZAMIENTO DE LA CABECERA DEL ARROYO LA PARRA EN EL NÚCLEO URBANO DE EL SAUCEJO

La sección de los encauzamientos de los arroyos que atraviesan el núcleo urbano de El Saucejo (cabecera del arroyo La Parra) parece no tener sección suficiente para evacuar los caudales de 500 años de periodo de retorno, siendo la causa de los recurrentes problemas de inundabilidad del núcleo urbano.

En este sentido es de destacar que la confluencia de ambos cauces alcanza un caudal de 33 m3/s para 500 años de periodo de retorno.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 127/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Imagen 12 / 05 – Localización de encauzamiento en el nucleo urbano (sur) de El Saucejo



ZONAS URBANAS COLINDANTES A VERTIENTES DE LADERAS CON ESCORRENTÍAS ELEVADAS

La problemática anteriormente indicada se ve agravada por las escorrentías procedentes de las laderas de los cerros cercanos, produciendo inundaciones en diferentes zonas del núcleo urbano de El Saucejo.

Imagen 12 / 09 – Localización laderas con escorrentías elevadas junto al núcleo urbano



ARROYO SITUADO AL LÍMITE DEL NÚCLEO URBANO DE NAVARREDONDA

Dada la entidad del cauce, el estado del mismo y las dimensiones de las obras de paso existentes es previsible que el arroyo situado al límite de Navarredonda se desborde con cierta facilidad:

Imagen 12 / 10 – Vista del arroyo junto al núcleo urbano de Navarredonda



Con objeto de proteger el suelo urbano consolidado en dichas zonas y en todas aquellas que se detecten una vez desarrollado el Estudio Hidrológico e Hidráulico se diseñarán las pertinentes medidas correctoras.

12.8.2 Medidas Correctoras: Líneas Generales de Actuación

Dada la problemática detectada a priori y la experiencia en municipios con problemáticas similares se proponen las siguientes tipologías de medidas correctoras, las cuales se comprobaran incluyéndolas en los modelos hidráulicos de las avenidas de diseño.

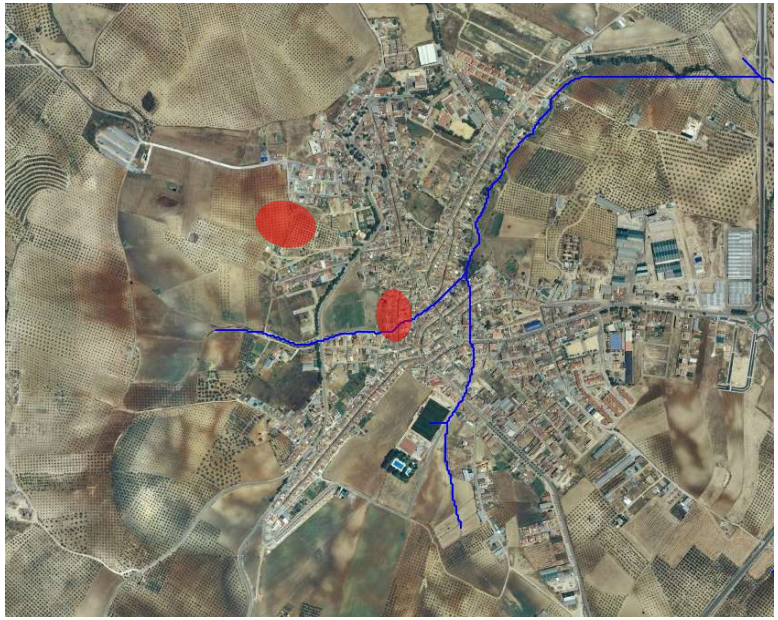
DISEÑO DE PARQUES DE TORMENTAS AMORTIGUADORES DE AVENIDAS

Con objeto de poder retener el agua de las avenidas de los cauces que llegan a El Saucejo cuyos caudales no pueden ser transportados por las secciones de encauzamiento existentes en los tramos urbanos y ante la imposibilidad de acometer su ampliación por atravesar estos el casco histórico, se plantea realizar sendos parque de tormentas antes de la entrada de dichos cauces en el núcleo urbanos.

Los mencionados parques permitirán amortiguar las avenidas, siendo su diseño compatible con un uso recreativo fuera de los episodios tormentosos.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Página | 128/584
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35

Imagen 12 / 11 – Posibles localizaciones de Parques con Tanques de Tormenta



AMPLIACIONES PUNTUALES DE OBRAS DE DRENAJE TRANSVERSAL

En aquellas zonas donde una obra de drenaje de sección hidráulica insuficiente produzca el desbordamiento aguas arriba del cauce se propondrá la sustitución de la misma.

ENCAUZAMIENTOS DE TRAMOS CON SECCIÓN INSUFICIENTE Y/O MOTAS DE PROTECCIÓN

En aquellos tramos donde la sección del cauce sea insuficiente para transportar las avenidas de cálculo llegando a afectar a las edificaciones aledañas se valorará mediante las correspondientes simulaciones hidráulicas la idoneidad de un posible encauzamiento o mota/muro de protección o la combinación de ambos.

CUNETAS INTERCEPTORAS EN LADERAS CON FUERTES ESCORRENTÍAS

En las zonas donde se producen grandes escorrentías procedentes de las laderas de los cerros cercanos inundando el núcleo urbano se analizará la viabilidad de ejecutar cunetas que intercepten dicho caudal y lo reconduzcan a la red hidrográfica.

12.9 Diagnóstico y objetivos específicos sobre intervenciones de Reforma Interior o Desarrollo. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores en Suelo Urbanizable

Las NNSS contemplaban un total de 20 Unidades de Ejecución para completar los vacíos existentes en Suelo Urbano No Consolidado, la mayoría de uso residencial. Además la Adaptacion a la LOUA incorpora tres mas de uso dotacional, para gestionar Espacios Libres, y también se proyectan siete Sectores en Suelo Urbanizable, cinco de uso residencial y dos de uso industrial. Con posterioridad también se han producido otras Modificaciones de planeamiento. En las que se han modificado las determinaciones de algunos sectores.

De acuerdo con el nivel de desarrollo o consolidación realizados en cada caso, el Plan deberá realizar un análisis individualizado de cada actuación, valorando su función y posibilidades de ordenación en el conjunto urbano, la viabilidad de las cesiones dotacionales previstas, las cargas de urbanización, y sus problemas específicos de gestión de suelo, (fragmentación o unidad de la propiedad, iniciativa y capacidad financiera de los titulares…) con el fin de producir las correcciones o ajustes necesarios, para definir una nueva propuesta coherente de la estructura urbana, justificada dentro de los límites de crecimiento del POTA, y los nuevos criterios de ordenacion para Actuaciones de Transformacion de la LISTA,y con unas propuestas de gestión y financiación que sean viables para garantizar lo mejor posible su programación y posterior ejecución.

En función de la clase del suelo donde se ubiquen, del grado de consolidación y de la problemática específica, se pueden distinguir varios casos.

12.9.1 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

UE - CON URBANIZACIÓN EJECUTADA Y COMPLETA Y PARCIALMENTE EDIFICADAS

UE.2 / UE.9 / UE.14 / UE.15 / UE.16 /UE.20 /UE.18

Coinciden en que son actuaciones de propietario único, que ha desarrollado la segregación parcelaria de forma directa mediante licencias de parcelación, al estar la ordenación pormenorizada fijada en las NNSS, monetarizandose las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento. En el nuevo Plan se deben clasificar como Suelo Urbano, sin inclusión en ATU, considerando que han adquirido condición de solares. Deberán completarse en cualquier caso los procesos administrativos de recepción de la urbanización, y de titularización municipal de las cesiones de suelo público, con aprovechamiento, dotacional o viario que no se hayan materializado. A los efectos se incluirán en una unidad de gestión, para completar esos procesos.

UE - CON URBANIZACIÓN EJECUTADA SÓLO PARCIALMENTE O INCOMPLETA Y TAMBIÉN PARCIALMENTE EDIFICADAS

UE.11 / UE.12 / UE.13

Coinciden en que son actuaciones de propietario único, que ha desarrollado la segregación parcelaria de forma directa mediante licencias de parcelación, al estar la ordenación pormenorizada fijada en las NNSS. Pero la segregación de parcelas se realiza de forma parcial no completa, en partes o tramos de la UE, asi como la construcción del viario, que también se realiza de forma fraccionada, en función del resultado de las ventas de parcelas, no se han materializado las cesiones. En el nuevo Plan se pueden clasificar como Suelo Urbano , las partes de la UE, en las que se puede considerar que han adquirido condición de solares, (para no afectar a posibles licencias de construcción y ocupación

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 129/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

concedidas por el Ayuntamiento), y clasificar el resto pendiente como Suelo Urbano Incluyéndolas en Actuaciones de Transformación Urbanística, o Actuaciones Urbanísticas ,definiendo con claridad las obras de urbanización pendientes y las cesiones de suelo dotacional, viario y aprovechamiento (10%).Deberán completarse en ambos casos los procesos administrativos de recepción de la urbanización, y de titularización municipal de las cesiones de suelo público, dotacional o viario. En estos casos por su complejidad y fragmentación de titularidad es necesario sustituir la iniciativa privada por la iniciativa publica, (establecimiento de cargas urbanísticas especiales para terminar la urbanización, aplicando contribuciones especiales a los propietarios, o ejecución por el sistema de cooperación).

UE - SIN DESARROLLAR NI EN SU GESTIÓN NI URBANIZACIÓN

UE.3 / UE.4 / UE.5 / UE.6 / UE.8 / UE.10 / UE.19

Coinciden en su mayoría en que son actuaciones que incluyen a varios propietarios, motivo por el que a pesar de tener definida la ordenación pormenorizada por las NNSS, no se ha iniciado el proceso de gestión por la iniciativa privada, por ser muy complejo o financieramente arriesgado, para los titulares de los suelos, ante la falta de demanda, desarrollar el sistema de gestión por Compensación. En el nuevo Plan se debe valorar la dificultad de gestión que conlleva cada una de estas actuaciones, procurando aplicar una estrategia de fragmentación y subdivisión de las mismas en Unidades de Ejecución más pequeñas, y en las que se intente delimitar un único propietario, aun cuando se mantenga un criterio de ordenación pormenorizada, diseñado previamente en coherencia con la estructura urbana por el propio Plan . Habrá casos en los que necesariamente debe haber mas de un propietario en la delimitación de la UE, y en estos caso deberá plantearse el sistema de Cooperación por iniciativa conjunta público-privada. En todos los caso deberán estudiarse detalladamente las condiciones de cesiones dotacionales y los costes de urbanización, buscando el equilibrio económico y de aprovechamientos entre las distintas piezas.

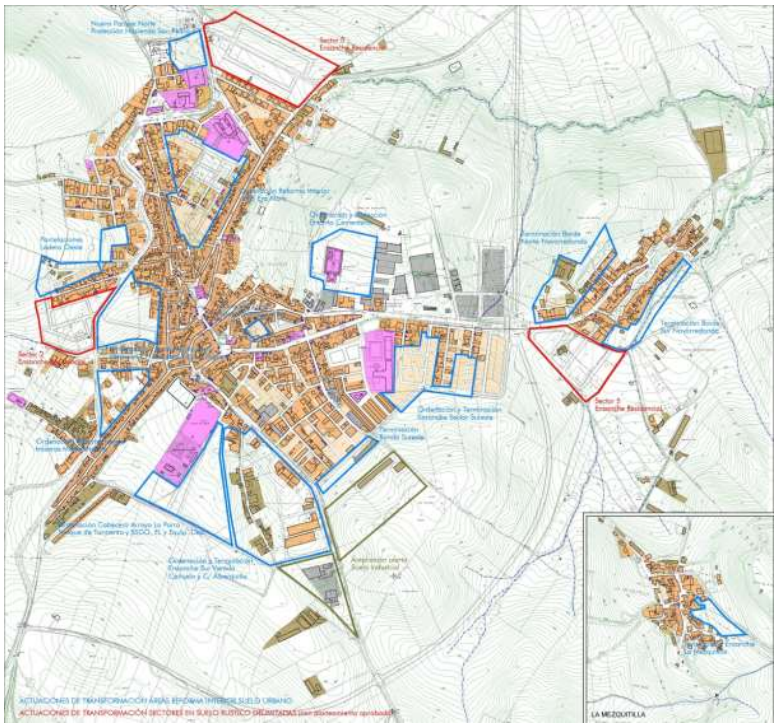
También habrá que valorar la oportunidad en los casos de actuaciones mas periféricas y de mayores dimensiones superficiales , y por tanto con mayor numero de oferta de viviendas, la oportunidad de suprimir estas actuaciones de transformación y de clasificar los suelos como Suelo Rustico, siempre contrastando con los objetivos o compromisos de transformación urbana que manifiesten los propietarios. En el resto de Actuaciones que se mantengan deberán clasificarse como Suelo Urbano Incluyéndolas en Actuaciones de Transformación Urbanística. También deberán introducirse mecanismos de reparto de aprovechamiento para poder absorber suelos externos destinados exclusivamente a dotaciones. En todos estos caso será necesaria un dialogo y participación fundamental con los particulares afectados, tanto en la fase de redacción del nuevo Plan, como en su posterior desarrollo.

UE - SIN DESARROLLAR CORRESPONDIENTES A ACTUACIONES SIN APROVECHAMIENTO PARA OBTENCIÓN DE SSGG DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS.

UE.1 / UE.7 / UE.21 / UE.22 / UE.23

Coinciden en que son actuaciones destinadas a la obtención de dotaciones, sin incluir aprovechamiento. Pero el diseño de las NNSS no establece mecanismos de reparto, para la obtención de estos suelos por compensación de otras Unidades de Ejecución lucrativas, por lo que su obtención queda limitada a la expropiación, sin que el Ayuntamiento haya podido intervenir, por falta de financiación. En el nuevo Plan se debe valorar la dificultad de gestión que conlleva cada una de estas actuaciones, y también la necesidad de obtención actual de dichos suelos, De manera conjunta y general deberán estudiarse detalladamente las condiciones de cesiones dotacionales y los costes de urbanización, y aprovechamientos buscando el equilibrio económico y de aprovechamientos entre las distintas Unidades de Ejecución (ATUs) en Suelo Urbano , y deberán introducirse mecanismos de reparto de aprovechamiento para poder absorber suelos externos destinados exclusivamente a dotaciones, que deben ser aportados conjuntamente por todas las Unidades de Ejecución.. También en estos caso será necesaria un dialogo y participación fundamental con los particulares afectados, tanto en la fase de redacción del nuevo Plan como en su posterior desarrollo.

Imagen 12 / 12 – Diagnóstico sobre las Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable



12.9.2 Sectores de Suelo Urbanizable

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 130/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

SECTORES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, CON URBANIZACIÓN EJECUTADA Y COMPLETA Y PARCIALMENTE EDIFICADAS

S.2 / S.4

Sectores que han completado su proceso de planeamiento, gestión y urbanización del suelo y están parcialmente edificados .En el nuevo Plan se deben clasificar como Suelo Urbano , considerando que han adquirido condición de solares. No computan a los efectos del límite de crecimiento del POTA. Deberán completarse en cualquier caso los procesos administrativos de recepción de la urbanización y de titularización municipal de las cesiones de suelo público , dotacional o viario. En el caso del Sector S.2 solo se ha urbanizado una de las dos unidades de ejecución previstas, por lo que previsiblemente se deberán aplicar criterios de clasificación diferenciados, manteniendo su ordenación pormenorizada. En el caso del sector S.4 se producen desajustes de alineaciones y zonificación entre la realidad física ejecutada y el planeamiento de desarrollo, por lo que el Plan deberá regularizar las alineaciones y delimitar un ámbito de gestión , para proceder a su regularización de linderos. En ambos caso puede ser conveniente integrar la ordenanza de edificación especifica del sector , dentro de los parámetros generales y condiciones de edificación, de la ordenanza general de ensanche común al resto de suelos similares.

SECTORES DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, CON URBANIZACIÓN EJECUTADA PARCIALMENTE Y PARCIALMENTE EDIFICADOS

S.6

Sectores que han completado su proceso de planeamiento, gestión del suelo,que han ejecutado la urbanización de forma casi completa, que está parcialmente edificada, quedando algunas partes del sector pendientes de completar su urbanización. (espacios libres y equipamientos).En el nuevo Plan se pueden clasificar como Suelo Urbano , considerando que han adquirido condición de solares las zonas urbanizadas y edificadas, y delimitando ámbitos de gestión y urbanización , para las fases del sector que están pendientes de completar su ordenación pormenorizada y urbanización. (Fundamentalmente los suelos de cesion al Ayuntamiento espacios libres y dotaciones, que por la topografía requieren de su redistribución y nueva ordenación). Deberán completarse en cualquier caso los procesos administrativos de recepción de la urbanización, y de titularización municipal de las cesiones de suelo público, dotacional o viario, que queden pendientes.

SECTORES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, CON PLANEAMIENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE O EN TRAMITACIÓN DE MODIFICACIÓN

S.1/S.5

Sectores que han completado su proceso de planeamiento, pero no ha iniciado su gestión y urbanización.. En el nuevo Plan se debe clasificar como Suelo Rustico por cuanto no están urbanizados , considerándose como Actuaciones de Transformacion Urbanística ya delimitadas , y podrán desarrollarse conforme al planeamiento general vigente y con la ordenacion detallada prevista , conforme al apartado 3 de la Disposicion Transitoria Primera de la LISTA, estableciendo los compromisos con los propietarios promotores para su gestión y urbanización. Si los compromisos e intereses de desarrollo de los particulares no son inmediatos y están garantizados los plazos de ejecución, cabría la oportunidad de modificar la delimitación de estas Actuaciones e de nueva urbanización y proceder a su reclasificación como Suelo Rustico común.

SECTORES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, SIN PLANEAMIENTO APROBADO, Y SIN INICIAR EL PROCESO DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

S.3

Sector que no ha formulado iniciativa de planeamiento. En el nuevo Plan se debe clasificar como Suelo Rustico , con delimitación como Actuacion de Transformacion Urbanística, conforme al criterio de la Disposicion Transitoria de la LISTA.. Pero esta opción no parece muy realista y viable , debido a que ya existe una excesiva oferta de suelo residencial , y es dificl que se pueda desarrollar este sector aun cuando esta parcialmente integrado en la estructura urbana. Sera necesario confirmar los compromisos con los propietarios de suelo para su gestión y urbanización. Si los compromisos e intereses de desarrollo de los particulares no son inmediatos y no están garantizados los plazos de ejecución, cabría la oportunidad de modificar su clasificación y pasar el suelo a Suelo Rustico Comun.

Parte de los suelos en cualquier caso pueden ser necesarios para constituir SSGG de espacios libres (tanque de Tormenta), y para ampliar el suelo e instalaciones del Polideportivo, por lo que habrá que valorar su interés en su incorporación aunque fuera parcial al desarrollo urbano.

SECTORES DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, SIN PLANEAMIENTO APROBADO, Y SIN INICIAR EL PROCESO DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

S.7

Sector que no ha formulado iniciativa de planeamiento. En el nuevo Plan se debe clasificar como Suelo Rustico comun. No parece que exista interés o iniciativa para su desarrollo más allá de dar cobertura a la instalación industrial preexistente, que se puede resolver mediante Proyecto de actuación en Suelo Rustico.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 131/584

12.10 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre los mecanismos de Gestion del Plan

12.10.1 Criterios Específicos

El Nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal debe tener como objetivo prioritario introducir los mecanismos de gestión del suelo necesarios para que se pueda facilitar el desarrollo y ejecución del plan en los plazos previstos y de acuerdo con las condiciones y circunstancias económicas y sociales que puedan desarrollarse en su periodo de vigencia.

Se deben articular procesos de participación directa con los titulares de suelo afectados por Actuaciones de Transformación Urbanística , (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y en Sectores de Suelo Urbanizable), para hacer lo más viable posible el desarrollo urbanístico de los suelos correspondientes.

Habrá que priorizar y concretar al máximo los objetivos de obtención de suelo dotacional para espacios libres y equipamientos, a fin de ajustar estas cargas globales de la ciudad, evitando la duplicidad que se puede generar con las cesiones que se puedan obtener como cesiones mínimas obligatorias de los sectores del suelo urbanizable. Además estas cesiones deben repartirse y articularse de la forma más proporcional posible entre las distintas actuaciones, mediante la definición de Áreas de Reparto de Aprovechamiento, para incorporar dotaciones externas, que puedan compensarse mediante su compensación económica, evitando al adscripción a la gestión de los propietarios externos para no complejizar la gestión.

12.10.2 Nueva Delimitación de las Unidades de Ejecución. Iniciativa Municipal

También se deben fraccionar al máximo posible la delimitación de las Unidades de Ejecución, a fin que en cada una de ellas exista el menor número de propietarios posible y se simplifiquen la iniciativa de gestión. En los caso que no sea posible tanta fragmentación, el Ayuntamiento deberá participar como director de la iniciativa por el sistema de Cooperación, incluso también en la figura de agente urbanizador, lo que permitiría su intervención directa en la obtención de suelo público, para ofertar suelo de vivienda protegida o suelos urbanizados a preciso más ajustados. También el Ayuntamiento puede y debe intervenir directamente, completando los procesos de urbanización parcialmente ejecutados o con deficiencias de ejecución, desarrollando obras ordinarias de urbanización, y cargando mediante contribuciones especiales los costes a los propietarios de suelos afectados por estas mejoras o con responsabilidad en la anterior deficiente ejecución, delimitando desde el Plan General los amitos de estas actuaciones singulares, casi siempre sobre suelos que el nuevo Plan pasa a clasificación de suelo urbano consolidado, pero con deudas de urbanización pendientes.

12.10.3 Plazos de Ejecución

El Plan también deberá resolver los procedimientos, plazos, y compromisos necesarios para culminar los procesos de recepción de las urbanizaciones, así como la trasmisión de las propiedades correspondientes a las cesiones obligatorias de suelo de las actuaciones en curso no finalizadas. Se considera conveniente establecer dos plazos temporales de dos octogenios, (16 años de vigencia del Plan)

12.11 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre la Regulación Normativa de las condiciones de edificación: Ordenanzas

12.11.1 Ordenanzas en Suelo Urbano

El nuevo Plan deberá revisar , actualizar, y mejorar en lo posible, la regulación de la Normativa Urbanística, procedente de las NNSS, a aplicar fundamentalmente en el suelo urbano y suelo no urbanizable, en los proceso de edificación o renovación de las edificaciones, partiendo de la experiencia de los servicios técnicos, en la aplicación de la Normativa de las NNSS, y corrigiendo lagunas o déficits de regulación detectadas, asi como posibles cambios necesarios por los cambios legislativos o por la propia experiencia en su aplicación , en algunos aspectos ya corregidos mediante Modificaciones Puntuales de las propias NNSS. El Objetivo del Plan será mantener por su validez la estructura del cuerpo normativo ya consolidado y asimilado por los servicios técnicos y por la población, evitando la introducción de criterios o estructuras de redacción muy diferentes, y posiblemente no necesarias.

Sera necesario el ajuste en la regulación de las condiciones de edificación, en algunos aspectos de las Normas de las tres Zonas del Suelo Urbano, como pueden ser los de ocupación máxima y los de la altura de la edificación, y edificaciones bajo cubierta o áticos.

También en el Suelo Urbano , será necesario analizar y modificar si procede la regulación de la normativa de compatibilidad entre usos residenciales y usos compatibles productivos, que puedan generar conflictos de convivencia como ruidos, emisiones de gases y olores, u otro tipo de afecciones ambientales, buscando como objetivo básico del Plan, la posibilidad de convivencia y superposición de usos, aunque con las correcciones ambientales que sean necesarias , para su viabilidad legal y aceptación social y ciudadana.

12.11.2 Ordenanzas en Suelo Rústico

Como se ha citado, se deberá analizar y adaptar la normativa correspondiente a usos y actividades en Suelo Rustico, procurando la actualización de la normativa a las nuevas condiciones de la legislación medioambiental, y a las necesidades y condiciones propias de los usos mas comúnmente implantados en el territorio rural del término municipal.

12.11.3 Adecuaciones a la Normativa Medioambiental

Por último el Plan General también deberá incorporar en la normativa, las nuevas determinaciones generadas por la legislación medioambiental, aprobadas por la Junta de Andalucía, relativas a la Zonificación Acústica.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 132/584

12.12 Diagnóstico y Objetivos específicos sobre Protección de Patrimonio

Se propone estructurar un doble proceso complementario; por un lado, documentando aquellos elementos ya reconocidos y definiendo las nuevas piezas que sean susceptibles de ser incorporadas al catálogo; y por otro, estableciendo directrices transversales que los relacionen, con el fin último de promover medidas futuras que ayuden a la conservación y difusión del mismo, además de servir como recurso turístico a desarrollar

Con esta idea se propone líneas de estudio del Patrimonio en función de su caracterización, detallándose para los grupos siguientes:

- Yacimientos y elementos arqueológicos
- Arquitectura civil y religiosa singular
- Arquitectura popular doméstica
- Arquitectura rural vinculada a la explotación agropecuaria: Haciendas, Cortijos, etc.

La propuesta del nuevo Plan se formalizaría a través del Catálogo de Bienes Protegidos y en sus ordenanzas específicas, y partiendo de la base, de los elementos ya catalogados en las NNSS, y la incorporación de nuevos elementos patrimoniales, en coordinación con los sucesivos Informes que emita la Consejería de Cultura.

Se incorporara como Anexo, la Carta Arqueologica del Municipio.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Observaciones
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 133/584

13 OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO

13.1 Objetivos Generales del Plan

Las diferentes circunstancias actuales de El Saucejo en relación con las existentes en el periodo de redacción de las NNSS, y el carácter limitado del documento de Adaptación Parcial, vienen a justificar la redacción de un nuevo documento de Planeamiento General del municipio, a saber:

PRIMERO

Transformaciones y evolución urbanística producidas en el municipio de El Saucejo en los últimos veinte años. Ajuste del dimensionamiento del planeamiento general.

Se han detectado nuevos problemas urbanísticos en el propio casco urbano consolidado, no contemplados en las NNSS 2000, que requieren de nuevas propuestas de ordenación urbanística, para mejorar los déficits o desequilibrios de la estructura urbana y la necesidad de hacer balance y seguimiento de los procesos de desarrollo y transformación previstos que han tenido un desarrollo muy dispar e incompleto, y que requieren de su actualización y revisión, por cuanto la capacidad residencial total que se obtiene de la propuesta de ordenación resultante de las NNSS y Adaptación genera un incremento poblacional y crecimiento del numero de viviendas , muy excesivo , por encima d elas expectativas de incremento poblacional , (población estabilizada), y de las necesidades reales de vivienda , lo que sin duda ha generado la escasa ejecución de muchas de las Actuaciones propuestas tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable. .

El conjunto de actuaciones propuestas en la ordenación a plantear por el nuevo PBOM deberán:

- Dar soluciones coherentes de clasificación de suelo y de la capacidad residencial del conjunto de Actuaciones de Transformación propuestas, reduciendo en su caso parte de las Actuaciones previstas en las NNSS, priorizando las mismas en función del grado de mejora y terminación que generan en la estructura urbana existente, y adecuar las condiciones para su desarrollo proporcionado y escalonado (programación, gestión, condiciones y cargas de ejecución, etc.)
- Complementarse con las previsiones de ejecución de los nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos y de las nuevas infraestructuras necesarias, resolviendo los déficits existentes (protección de áreas inundables, y ampliaciones de los sistemas generales de dotaciones e infraestructuras)

SEGUNDO

Necesidad de ordenación del territorio municipal que haga compatible la conservación del medio natural al mismo tiempo que sirve de soporte a las actividades económicas que sustentan a la población

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 134/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Equilibrio entre el objetivo de potenciar la implantación de las actividades propias del medio natural o rural, y el objetivo de conservación del propio medio natural.

En la ordenación resultante se deberá también buscar la correcta articulación e integración de los núcleos urbanos con su entorno natural o rural próximo, evitando la generación de asentamientos urbanísticos y la proliferación de actividades suburbanas.

TERCERO

Ajuste a las importantes modificaciones que se han producido en los últimos años en la legislación urbanística y medioambiental aplicable desde la entrada en vigor de las NNSS 2000

Las Normas Subsidiarias de 2000 se redactaron con el soporte legal de la Ley del Suelo de 1998. En el transcurso del periodo de vigencia de las presentes NNSS 2000 se han producido una sucesión de modificaciones y alteraciones de la legislación urbanística, estatal y autonómica, así como en otras legislaciones sectoriales con incidencia sobre el planeamiento, no contemplados en las NNSS 2000.

Así pues, existe necesidad de revisar las Normas Subsidiarias vigentes para ajustar su contenido a los criterios emanados del marco legal vigente tanto a nivel urbanístico como medioambiental, reseñando:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones posteriores, en especial las recogidas en el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo.
- Ley 7/2021, de 1 de Diciembre , de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y su posterior Reglamento , Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En resumen, todos estos cambios de legislación, requieren la actualización de las Normas Subsidiarias vigentes, y por tanto la elaboración de un nuevo documento de Ordenación Urbanística: El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM).

13.2 Objetivos Específicos de Ordenación

13.2.1 Territorio y Medio Rural

13.2.1.1 Encuadre y Función Territorial

A nivel territorial El Saucejo continua en un proceso de transición, ya iniciado hace unos años, y que se caracteriza por la tendencia al salir de aislamiento que le confiere su actividad tradicional eminentemente agraria, hacia una inserción en el sistema urbano comarcal y regional con mayor interrelación entre municipios, donde vendría a ocupar las funciones de centro de la subcomarca de la Sierra Sur Oriental.

13.2.1.2 Red de Comunicaciones

Aunque la formalización de la carretera A-451 en el eje Norte-Sur del término municipal, ha venido a articular coherentemente el territorio, favoreciendo las comunicaciones de la subcomarca con Osuna y conectando con la Autovía A-92 (vertebración estructural de la comunidad) siguen existiendo problemas en la comunicación "local" entre los municipios de la subcomarca, debiéndose afrontar o completar mejoras en las carreteras de la red provincial dependientes de la Diputación que vienen a conectar los pueblos en la directriz Este-Oeste.

13.2.1.3 Infraestructuras Territoriales

Se ha observado que las infraestructuras territoriales (servicios de suministros y elementos asociados que articulan el territorio desde una perspectiva de organización y gestión del mismo) presentan mayores déficits en los aspectos de suministro eléctrico en Media Tension.

13.2.1.4 Áreas Potencialmente Inundables

Definición y delimitación de las Áreas Inundables de los Arroyos en proximidad a los núcleos urbanos, para su protección especial, o su tratamiento adecuado mediante medidas correctoras, para evitar los riesgos de inundación de las zonas urbanas consolidadas que sean afectadas, o su calificación con usos compatibles con el entorno urbano, que no requieran de edificación.

13.2.1.5 Áreas especiales del Territorio a proteger

Mantenimiento de las áreas de especial protección por planificación territorial, (procedente del Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Sevilla), en la Subzona Complejo Serrano el Pinalejo, y la Zona de Especial Proteccion por legislación especifica "Zona de Especial Conservacion ZEC Corbones", que se corresponde con el cauce del Rio Corbones, y mantenimiento de los niveles de protección y regulación normativa a fin de conservar su carácter forestal y sus valores medioambientales.

Mantenimiento, con los ajustes de delimitación y de Normativa que se consideren necesarios, de las áreas de especial protección por planificación urbanística, (procedentes de las NNSS 2000 y mantenidas en la Adaptación Parcial a la LOUA), en las Subzonas: Parajes Singulares, Arroyos de los Lobos y Solana, Protección de la Vegetación y el Suelo, y Protección del Paisaje.

Mantenimiento de la calificación del resto del Suelo No Urbanizable con la calificación de Zona de carácter natural o rural, con un mayor grado de tolerancia para la implantación de usos o actividades vinculadas al medio rural o de actividades distintas desarrolladas mediante la figura de Proyecto de Actuación en Suelo Rustico prevista en la LISTA.

13.2.1.6 Ordenación del Suelo Rústico

Valoración y análisis de la Normativa en Suelo No Urbanizable vigente por las NNSS 2000 y sus Modificaciones realizadas al respecto, con objeto de proceder a su ajuste o modificación, buscando el equilibrio entre desarrollo socioeconómico de las actividades productivas en el medio rural, y el control y corrección de los impactos medioambientales que puedan generar sobre el suelo, el agua o el aire.

Entre las medidas de control a implantar se puede destacar:

- Control de la excepcionalidad de construcción de viviendas en el medio rural.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 135/584

- Control especifico de los procesos de ocupación con edificaciones y actividades del Suelo Rústico (antes denominado suelo no urbanizable) próximo a los núcleos urbanos.
- Control del impacto sobre el paisaje de estas actividades y del entorno paisajístico del núcleo urbano y los cerros y elevaciones del terreno circundantes

13.2.1.7 Medio Rural y Paisaje – Interacción del Hombre

El medio rural de El Saucejo está caracterizado por un alto grado de alteración del substrato físico y natural como consecuencia de la intensa acción del hombre en prácticamente todo el territorio, con aprovechamientos agrarios y ganaderos como actividades económicas que han protagonizado la transformación del medio, y que en la actualidad son responsables de la problemática generalizada en el medio rural a la que se ha de dar respuesta desde el Plan con normativas adecuadas y medidas que permitan su sostenibilidad a corto, medio y largo plazo.

- Riesgo de Erosión
  Existen áreas en el término con alto riesgo de erosión del suelo debido a la coincidencia de condiciones naturales relativamente frágiles (predominio de materiales poco resistentes con fuertes pendientes) y de usos agrarios muy lesivos.
- Descenso de los recursos de agua disponible
  Motivado por la pequeña entidad del acuífero de El Saucejo y de los cauces de los ríos (salvo el río Corbones) y por el incremento del consumo de agua para riego y abastecimientos de explotaciones ganaderas.
- Contaminación del suelo por vertidos
  Las empresas ubicadas en el término de El Saucejo se caracterizan por ser de carácter agropecuario (producción de aceite de oliva, producción de ganado porcino, pavos y pollos, etc.). Los residuos generados por estas producciones agrícolas/ganaderas pueden resultar agresivos para el medio, la salud o la vida animal o vegetal si no son controlados adecuadamente.
- Deterioro y modificación del hábitat rural construido
  El descenso de la población en el municipio ha conllevado el abandono de la mayor parte de la edificación tradicional dispersa en el territorio que ha entrado en un proceso de deterioro prácticamente irreversible.

  Contrariamente, se detecta la proliferación de nuevas construcciones poco respetuosas con el medio, fundamentalmente naves ganaderas, con efecto muy negativo sobre el paisaje en el municipio.
- Espacios singulares – Areas de ribera y las cumbres centrales
  Las riberas configuran de por sí un elemento de interés natural y paisajístico, tanto por la posibilidad de mantener una vegetación específica no presente en el resto del término municipal, como por su atractivo paisajístico.

  Deben pues también recibir un tratamiento específico de protección, pudiéndose destacar:
  - Entorno del valle del río Corbones y del río Lobos
  - Arroyos de la Parra y de la Sorda
  - Fuente del Viejo y Arroyo en el entorno del núcleo de Navarredonda

  Otros elementos de especial significado paisajístico lo constituyen la aureola de cumbres y cerros que rodean a la cabecera municipal, que desde el punto de vista visual actúa como telón de fondo para la perspectiva desde el núcleo y como referencia para todos los accesos a los núcleos.

  Se trata además de un área que, por su proximidad al municipio y su elevación, mantiene el riesgo de construcción de nuevas edificaciones poco respetuosas similares a las ya instaladas (naves, infraestructuras. etc.)

13.2.2 Crecimiento Poblacional

13.2.2.1 Población y Necesidades de Vivienda

Estabilización del número de habitantes de la población sobre 4.200-4.400 habitantes, con muy ligeras oscilaciones durante los últimos quince años. Es poco probable en los próximos diez o quince años que se produzcan circunstancias que alteren esta dinámica de crecimiento poblacional existente estrictamente vegetativo, con escasa o nula incidencia de la inmigración.

Para establecer una hipótesis adecuada de crecimiento el documento del PBOM, puede realizar una estimación de crecimiento entre la horquilla:

- Incremento poblacional por expectativas de crecimiento poblacional en torno al 1% anual, lo que supone una expectativa de incremento poblacional en un plazo de 16 años (correspondientes a dos periodos de programación del Plan de 8 años cada uno) aproximadamente de 700 habitantes nuevos, equivalente a 300 viviendas.

  Esta primera hipótesis se justifica como ""crecimiento de mínimos" para posibilitar suelo disponible suficiente para posibles fluctuaciones de la actual tendencia y absorber crecimientos vegetativos, manteniendo una oferta de suelo variada para facilitar la competencia de precios.
- Referenciaa al incremento poblacional máximo en relación con los límites antes fijados por el POTA, establecido en un aumento del 30% de población, que supondría 1.320 habitantes nuevos, equivalente a 550 viviendas, para el mismo periodo de vigencia de 16 años.

  Esta segunda hipotesis solo se justificaría por el mantenimiento del mayor número posible de las actuaciones ya previstas en las NNSS 2000, necesarias para completar la estructura urbana y mantener los derechos que estuviesen consolidados de titulares de suelo, si bien sería una oferta muy sobredimensionada y con poca posibilidad de completarse.

13.2.2.2 Intervención Pública en el Mercado De Suelo

Oportunidad de generar reservas de suelo para su destino a vivienda protegida, oportunidad de intervención directa del ayuntamiento en ciertos procesos de gestión y urbanización de suelo, para generar patrimonio público de suelo, para abaratar el precio de repercusión, mediante la figura del agente urbanizador por el Ayuntamiento.

Vinculación de este tipo de actuaciones de adquisición de suelo publico con otros objetivos de generación de suelo para sistemas generales e Infraestructuras necesarias , no vinculables a cesiones de titulares privados.

13.2.3 Actividades Económicas y Usos Productivos

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Observaciones
Página: 136/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Potenciación de implantación de actividades productivas, industriales, terciarias, servicio, y turísticas, para aumentar el nivel de desarrollo socioeconómico del municipio.

Oportunidad de generar nuevas reservas de suelo para uso global industrial en posiciones seleccionadas de accesibilidad al viario principal, y suficientemente segregado de las zonas de uso residencial.

Reserva de nuevo suelo industrial con calificación de suelo urbano no consolidado en parte de los desarrollos situados en la salida de la carretera de Almargen y calle Alberquilla, en el entorno de la UE-10, y en el entorno de la parcelación irregular "Las Cruces", con destino a las demandas de actividades industriales locales de pequeña industria, talleres, y almacenes de maquinaria y productos agricolas.

Potenciación de la implantación de actividades de servicios, pequeña industria no molesta y usos de hostelería y turísticos, como usos complementarios de las zonas de uso global residencial, mediante la formulación de una Normativa de usos que permita la tolerancia y compatibilidad.

13.2.4 Articulación Ciudad – Territorio

Control de la expansión o crecimiento del núcleo urbano principal.Controlar el crecimiento hacia las zonas próximas a los arroyos o hacia las zonas de mayor complejidad topográfica, situadas al norte y oeste, por motivos de protección del paisaje natural circundante y por las complejidades derivadas para la conexión y ampliación de infraestructuras.

Control de la expansión y mantenimiento de los límites urbanos de los dos núcleos urbanos segregados de La Mezquitilla y Navarredonda por no existir demanda ni necesidad de mayor expansión.

Terminación de los bordes urbanos desarticulados. Proponer actuaciones de cierre y formalización de fachadas formalizadas al entorno natural o rural próximo, evitando medianeras y traseras vistas.

Control de los procesos de parcelación irregular descontrolada en algunos bordes del continuo urbano.

13.2.5 Medio Urbano (I): Estructura / Red Viaria y Usos Globales

Mantenimiento del modelo de estructura urbana de ciudad mediterránea compacta y continua, , desarrollado históricamente sobre las zonas de valle más bajas entre las colinas que rodean el núcleo, por donde discurrían las vías de comunicación, caminos o carreteras que confluyen en el centro de la población.

Consolidación del modelo de asignación de usos globales residenciales ya estructurados sobre el viario principal urbano que confluye en el Centro Histórico con la excepción de la Zona de Uso Global Industrial del entorno de la Cooperativa y Sector S-5.

Terminación de los vacios y bordes urbanos , mediante las operaciones de reforma interior y o ensanche , con objetivo de consolidar los sectores parcialmente desarrollados, o sin completar que se forman entre los distintos ejes viarios radiales.

Mejora y Refuerzo de la red viaria principal. Con potenciación del desarrollo de Actuaciones que completen la construcción de un sistema de rondas transversales , que enlacen los ejes radiales actuales, facilitando la accesibilidad rodada y peatonal entre los sectores, evitando la necesidad de que todos los movimientos deban de cruzar necesariamente el Centro de la población .Construccion de la Ronda Transversal del borde del sector sureste entre los ejes de la Calle Alberquilla, y la calle Fray Antonio. Construcción de la Ronda Transversal del sector suroeste, entre la Calle Majadahonda y la Calle Alberquilla. Y construcción de un nuevo eje viario de conexión entre la carretera A-406 Ecija–Olvera, y el Centro Histórico, en paralelo al encauzamiento del arroyo de la Parra , y con prolongación de la Calle Pozo.

Limitación de Actuaciones de Transformación en los sectores urbanos Norte y Oeste, en localización externa a la carretera A-406 Ecija-Olvera, La discontinuidad de estos tejidos y la topografía con pendientes crecientes, no permiten el enlace transversal entre las piezas urbanas por encima de la citada carretera, estando por tanto limitada la consolidación del conjunto urbano a la colmatación de los pequeños vacíos generados entre estas piezas,

Sector Noreste Totalmente limitado para la expansión urbana por el cauce y el valle del Arroyo de la Parra, y en su posible expansión al este por la existencia del cementerio municipal, que debe respetarse en su separación e identificación singular respecto al conjunto urbano. Se debe plantear la regulación de alineaciones de las traseras de la calle Erillas, con doble objeto de regeneración de fachada urbana y liberación del espacio del cauce del Arroyo de la Parra, (liberación de usos de la zona de DPH y de la zona de servidumbre).

Actuacion de terminación del vacio Urbano del sector Central del ensanche en la Era Mora antiguas UE-3 y UE-4, para completar la malla urbana , y posibilitar una mayor accesibilidad y funcionalidad (posibles nuevas dotaciones de espacios libres locales) de esta gran manzana.

Completar la terminación del tejido residencial del Sector Sur-Este, con la construcción del arco viario previsto que enlaza los dos ejes viarios principales y sirve de cierre de estos ensanches y de límite definido del borde urbano. Sera necesario potenciar la terminación del desarrollo previsto en distintas Actuaciones definidas en las NNSS, ajustando sus características a la realidad física de terminación y posibilidades de gestión.

Se debe valorar la oportunidad de rediseñar globalmente la propuesta de ordenación del Sector Sur-Oeste entre las Calles Majadahonda y Alberquillar, y también la oportunidad de reducir la superficie de suelo objeto de transformación, debido a la dificultad de completar un desarrollo urbano tan extenso y complejo en cuanto a bordes urbanos dispersos y fragmentación de propiedad, o también de fragmentar y ajustar más en lo posible las iniciativas de Actuacion y gestión, para facilitar su desarrollo.

En este ámbito será previsiblemente necesario ubicar un tanque de tormenta en la cabecera del encauzamiento del Arroyo Cañuelo, que podrá destinarse por su compatibilidad como SSGG de espacios libres, como nuevo Parque Urbano de la población. La Actuacion de obtención de suelo para el tanque de Tormenta y para SSGG de Espacios libres, puede también incorporar posibles ampliaciones dotacionales para el Polideportivo.

13.2.6 Medio Urbano (II): Dotaciones, Espacios Libres y Equipamientos

Al tener el núcleo urbano de El Saucejo un tamaño pequeño, con distancias a recorrer accesibles para todos los usuarios, las dotaciones de espacios libres y equipamientos se estructuran en un único nivel de prestación de servicios como Sistemas Generales, que dan respuesta en su conjunto a toda la población.

Solo en los núcleos autónomos de Navarredonda y La Mezquitilla es necesaria la dotación de equipamientos y espacios libres que tendrán carácter de Sistema LocaL.

Sistema General de Espacios Libres

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA define un estandar de 6,98 m^2/hab para el Sistema General de espacios Libres, siendo este un parámetro teórico, pues se calcula incluyendo todos los suelos proyectados aunque mas de la mitad de la superficie no esta gestionada ni ejecutada. El estándar real existente conforme a la LISTA calculado en

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Página | 137/584

base a la superficie ejecutada y en uso de SSGG de espacios libres en relación a la población censada es muy inferior: 3,45 m^2/hab.

El objetivo del PBOM debe ser alcanzar en su periodo de vigencia, el estándar legal mínimo de 5 m2/hab, garantizando la gestión de los suelos necesarios en proporción a la capacidad máxima poblacional.

Se debe valorar la oportunidad de gestión y funcionalidad de los distintos suelos posibles para aumentar esta dotación.

- La reserva de suelo de la Actuación UE-1 / Hacienda San Pedro. Debería valorarse su viabilidad, al resultar una posición lejana y de escasa accesibilidad. Sin embargo hay que valorar la oportunidad de que existe un Convenio con los titulares que posibilita su gestión directa, mediante cesion, incluyendo otros suelos para equipamiento, y que este SGEL tiene un carácter más suburbano y vinculado a la protección paisajística de la Hacienda San Pedro.
- La reserva de suelo de la Actuación UE-7 sobre la cuenca de cabecera de Arroyo La Parra. Su posición próxima al centro urbano es un factor positivo en cuanto a localización y accesibilidad global, y posibilita la conectividad transversal desde el Centro Historico , hacia los tejidos externos sobre el eje de la carretera Ecija-Olvera. aconsejando a priori el mantenimiento de la localización de estos SSGG y el esfuerzo de su gestión y urbanización.
- La reserva de suelo de la Actuación UE-23 sobre la cuenca de cabecera de Arroyo Cañuelo. Su posición próxima al centro urbano es un factor positivo en cuanto a localización y accesibilidad global, y además estos suelos pueden ser necesarios para la construcción de las medidas correctoras de inundación de los Arroyos canalizados , con la construcción de Tanque de Tormenta, si bien la superficie de suelo a ordenar entre el Polideportivo y la zona Urbana de Vereda Cañuelo, es muy grande y superaría las necesidades de obtención de suelo para SSGG de Espacios libres.

En los casos de Mezquitilla y Navarredonda, existen espacios libres de SSGG previstos en las NNSS que se deben mantener

Sistema General de Equipamientos Y servicios

Con respecto al resto de Dotaciones de Equipamiento, las necesidades del núcleo urbano están suficientemente cubiertas, en relación con la población y demanda actual.

- Equipamiento Educativo. Media Dotacional Existente de 12,40 m2/viv. Como objetivo se puede plantear la ampliación de superficie de los centros educativos existentes, Centro de Primaria e Instituto y la posible ampliación de suelo para guardería, vinculadas a Actuaciones de Transformación próximas.
- Equipamiento Deportivo. Media Dotacional Existente de 11,20 m2/viv. Como objetivo se puede plantear la ampliación de superficie de los dos recintos deportivos existentes, Pabellon Cubierto y polideportivo al aire libre, para ampliar sus instalaciones y concentrar para mejor gestión las instalaciones, vinculadas a Actuaciones de Gestion de suelos públicos de SGEL (Hacienda San Pedro , y Vereda Cañuelo). Singularmente se debe reforzar con pistas polideportivas más sencillas la dotación específica, "local" de la Mezquitilla y Navarredonda.
- Equipamiento Social SIPS. Media Dotacional Existente de 2,54 m2/viv. También se considera suficientemente cubierta la dotación de equipamientos sociales, asistenciales, sanitarios, culturales, o administrativos, asi como los servicios urbanos, Cementerio, Punto llmpio , Tanatorio, Policia, etc. Como objetivo se puede plantear la posible ampliación del centro de salud, y la reutilización con nuevos uso de la parcela del silo Agricola.

Mención expresa en cuanto a las dotaciones de espacios libres y equipamientos requieren los núcleos autónomos de Navarredonda y La Mezquitilla. Por sus características de reducido tamaño y segregación, deben tener un tratamiento singular, en cuanto a dotaciones locales específicas de espacios libres y de equipamientos deportivos, (pistas polideportivas al aire libre).

13.2.7 Infraestructuras Urbanas

13.2.7.1 Suministros de Servicio

Abastecimiento

El problema a resolver será el de garantizar la presión de servicio a algunas zonas más elevadas del núcleo urbano, mediante la construcción de un segundo deposito en posición mas elevada, o mejorando la capacidad y funcionalidad de la red de distribución existente, completando con anillos distribuidores la red.

Saneamiento

El principal objetivo a alcanzar, tras la construcción de la depuradora, es la resolución de los problemas de encauzamiento de las cabeceras de arroyos que atraviesan el centro histórico, que vierten al Arroyo de la Parra, para evitar los problemas existentes de entrada en carga de las canalizaciones, segregando esos caudales de las canalizaciones de fecales.

Red Energía Eléctrica

El objetivo fundamental será el refuerzo de la capacidad de potencia de la única línea de Media Tension, que suministra desde la Subestacion de Osuna, o su desdoblamiento, y la articulación de las formulas necesarias para su financiación y ejecución

Otros servicios urbanos

Están suficientemente cubiertos

13.2.7.2 Prevención de Riesgos De Inundacion En Áreas Urbanas

Se proponen una serie de líneas generales de actuación que vengan a reducir al menor riesgo posible:

- Diseño de parque de tormentas amortiguador de avenidas, en la cabecera sur del Arroyo Cañuelo, junto al Polideportivo, y mantenimiento de las canalizaciones que cruzan la población, para evitar nueva canalización sobredimensionada mas costosa..
- Refuerzo del encauzamientos y recuperación del DPH, de tramos de Arroyo de la Parra en traseras de Alberquilla y de Arroyo de Navarredonda, en el borde de ese nucleo , con sección insuficiente, y regeneración ambiental de márgenes con liberación de las ocupaciones de la zona de policía.
- Ampliaciones puntuales de obras de drenaje transversal en cruces de calles sobre los arroyos en tramos Arroyo la Parra calle Alberquilla y en Majadahonda. Ejecucion de Cunetas interceptoras en laderas con fuertes escorrentías
- Recuperación del cauce del Arroyo La Parra en la trasera de la Calle Alberquilla exclusivamente para aguas de pluviales, y segregación de la red de alcantarillado mixta actual.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Normativa: 138/584
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 139/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verifirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

13.2.8 Redefinición de las Actuaciones de Reforma Interior o Nuevo Desarrollo

UEs - urbanización ejecutada completamente y parcialmente edificadas

Se deben clasificar como Suelo Urbano, considerando que han adquirido condición de solares. Deberán completarse en cualquier caso los procesos administrativos de recepción de la urbanización, y de titularización municipal de las cesiones de suelo público.

UEs - urbanización ejecutada parcialmente o incompleta, y parcialmente edificadas

Se pueden clasificar como Suelo Urbano las partes de la UE en las que se puede considerar que los terrenos han adquirido condición de solares, urbanización ejecutada , para no afectar a posibles licencias de parcelación, edificación y ocupación ya concedidas por el Ayuntamiento, y considerando su grado de terminación de la urbanización, y clasificar el resto pendiente que cuenta con ordenación detallada ,como Suelo Urbano incluido en Actuaciones Urbanísticas de Mejora o para completar la Urbanización.

UEs - sin desarrollar ni en su gestión ni urbanización

Se debe valorar , el nivel de consolidación de los suelos para tener la clasificación de Suelo Urbano, y la mejora que estas Actuaciones suponen para la conformación y terminación de la estructura urbana , asi como la dificultad de gestión que conlleva cada una de estas actuaciones, procurando aplicar un criterio de prioridad urbanística para definir cuales deben mantenerse en la Clasificacion de Suelo urbano , por reunir las condiciones correspondientes de consolidación edificatoria , como Actuaciones de Transformacion Urbanística, y cuales pueden ser suprimidas y clasificarse como Suelo Rustico , aun cuando en algunos casos son vacios en entre los tejidos de la malla urbana.

UEs - sin desarrollar correspondientes a actuaciones sin aprovechamiento para obtención de ssgg de espacios libres o equipamientos

En el nuevo Plan se debe valorar la dificultad de gestión que conlleva cada una de estas actuaciones y también la necesidad de obtención actual de dichos suelos, debiendo introducir mecanismos de reparto de aprovechamiento para poder absorber suelos externos destinados exclusivamente a dotaciones.

Sectores con urbanización ejecutada y completa y parcialmente edificadas

Sectores S-2,(UE-1) S-4 y S-6 / Han completado su proceso de planeamiento, gestión y urbanización del suelo y están parcialmente edificados. Procede la Clasificación como Suelo Urbano

Sectores con planeamiento aprobado definitivamente o en tramitación de modificación

Sectores S-1, S-2(UE-2), y S-5 / Han completado su proceso de planeamiento, pero no ha iniciado su gestión y urbanización,. Procede su clasificación como Suelo Rustico , incluido en la delimitación de Actuacion de Transformacion urbanística de Nueva Urbanizacion, en la que se mantiene la ordenacion pormenorizada de los anteriores Planes Parciales , estableciendo una programación , con compromisos con los propietarios promotores para su gestión y urbanización

Sectores de uso global residencial, sin planeamiento aprobado, y sin iniciar el proceso de gestión y urbanización

Sector S-3 / No ha formulado iniciativa de planeamiento. Procede su clasificación como Suelo Rustico. Si los compromisos e intereses de desarrollo de los particulares no son inmediatos y no están garantizados los plazos de ejecución, considerando que la oferta de suelo residencial ya es excesiva.

Sectores de uso global industrial, sin planeamiento aprobado, y sin iniciar el proceso de gestión y urbanización

Sector S-7 / No ha formulado iniciativa de planeamiento. Se considera este sector excéntrico e innecesario y de escasa viabilidad. Se plantea su clasificación como Suelo Rustico. Se puede resolver la instalación existente mediante Proyecto de Actuación como actuación extraordinaria de edificación en SR.

13.2.9 Regulacion Normativa de las condiciones de edificacion: Ordenanzas

Ordenanzas en Suelo Urbano

El nuevo Plan Básico deberá revisar , actualizar, y mejorar en lo posible, la regulación de la Normativa Urbanística, procedente de las NNSS, a aplicar fundamentalmente en el suelo urbano y suelo no urbanizable, en los proceso de edificación o renovación de las edificaciones.

El Objetivo del Plan será mantener por su validez la estructura del cuerpo normativo ya consolidado y asimilado por los servicios técnicos y por la población, evitando la introducción de criterios o estructuras de redacción mas complejas, y posiblemente no necesarias.

Sera necesario el ajuste en la regulación de las condiciones de edificación, en algunos aspectos de las Normas de las tres Zonas del Suelo Urbano, como pueden ser los de ocupación máxima y los de la altura de la edificación, y edificaciones bajo cubierta o áticos.

También en el Suelo Urbano , será necesario analizar y modificar si procede la regulación de la normativa de compatibilidad entre usos residenciales y usos compatibles productivos, que puedan generar conflictos de convivencia como ruidos, emisiones de gases y olores, u otro tipo de afecciones ambientales, buscando como objetivo básico del Plan, la posibilidad de convivencia y superposición de usos, aunque con las correcciones ambientales que sean necesarias

Ordenanzas en Suelo Rústico

Como se ha citado, se deberá analizar y adaptar la normativa correspondiente a usos y actividades en Suelo Rustico, procurando la actualización de la normativa a las nuevas condiciones de la legislación medioambiental, y a las necesidades y condiciones propias de los usos mas comúnmente implantados en el territorio rural del término municipal.

13.2.10 Proteccion del Patrimonio

La propuesta del nuevo PBOM se formalizaría a través del Catálogo de Bienes Protegidos y en sus ordenanzas específicas, y partiendo de la base, de los elementos ya catalogados en las NNSS, y la incorporación de nuevos elementos patrimoniales, incorporando la documentación nueva aportada por el Catalogo elaborado en la fase de redacción del PGOU de 2016-2020, y la Carta Patrimonial de El Saucejo, en coordinación con los sucesivos Informes que emita la Consejería de Cultura.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Estado: 140/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

13.3 Descripción Inicial de Alternativas de Ordenación

El documento del PBOM, y por extensión el Documento Ambiental Estratégico, deben realizar un análisis de distintas Alternativas al Plan, todas técnica y ambientalmente válidas, comparando sus determinaciones generales de ordenación y sus principales repercusiones en el medio.

Estas Alternativas se han escogido atendiendo a una serie de factores preestablecidos: criterios estratégicos de ordenación territorial emanados del POTA y la LISTA (mantenimiento de la ciudad compacta, adecuada lógicamente a la singularidad de El Saucejo), los antecedentes urbanísticos del municipio, y las conclusiones extraídas del estudio de la documentación de la Fase de Información, así como la definición de Objetivos recogidos en la presente Memoria de Información y Diagnostico del Plan.

Territorialmente las cuatro propuestas alternativas guardan muchas similitudes, con medidas ponderadas que permitan mantener un adecuado equilibrio (desarrollo sostenible) entre el uso adecuado del medio rural para la actividad agraria y la conservación ambiental del mismo, si bien la Alternativa 0 (No realización del Plan) no dispondría de una actualización normativa que facilitase la protección del medio.

Es pues a nivel de ordenación urbana, principal soporte de la actividad humana, donde se pueden encontrar las diferencias más significativas:

- ALTERNATIVA 0 - No realización del Plan

  La no realización del Plan supondría el mantenimiento del planeamiento general vigente (conjunto de las NNSS 2000 y AdP 2009).

  Esta alternativa supondría un desarrollo urbano futuro con capacidad para 1.485 viviendas nuevas (con incremento poblacional de 3.565 habitantes nuevos), que supone incrementar más del 70% la población y capacidad residencial actual. Lo que resulta incoherente con las demandas de crecimiento poblacional y vivienda actuales muy estáticas. La alternativa tampoco resuelve la falta de ejecución de los sistemas generales de espacios libres, ni tampoco las necesidades de suelo industrial para actividades de pequeñas industrias talleres y almacenes.

- ALTERNATIVA 1 - Popuesta de Crecimiento Poblacional Mínimo

  Propuesta con crecimiento poblacional mínimo, con una expectativa de incremento poblacional en un plazo de 16 años (correspondientes a dos periodos de programación del Plan de 8 años cada uno) aproximadamente de 500 habitantes nuevos, sobre los 4.230 actuales equivalente a 200 viviendas nuevas.

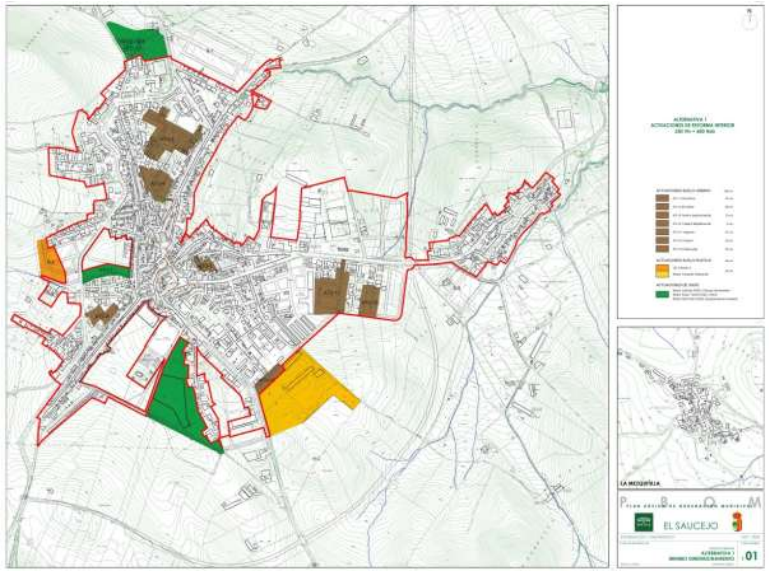
  Esta Alternativa supone un incremento aproximado de población y vivienda del 12% respecto a los parámetros actuales.

  Este dimensionamiento, se basea en la reducción sustanial del número de actuaciones de transformación contenidas en las anteriores de las NNSS 2000

  - Delimitando exclusivamente las actuaciones sobre los vacíos internos de la malla urbana
  - Excluyendo los vacíos y áreas interesticiales del perímetro del suelo urbano
  - Desclasificando los suelos urbanizables ordenados

  Todo a a fin de reducir la oferta de suelo residencial mediante la desclasificación de muchas de las actuaciones previstas. Esta propuesta no permite completar los vacios de la estructura urbana ni la regularización de tensiones en los bordes, reduciendo también la posibilidad de generar suelos para el refuerzo de los sistemas generales de movilidad y red viaria y de ampliación de las dotaciones de espacios libres. Si posibilita la generación de nuevos suelos de uso global industrial.

Esquema 13 / 01 – Alternativa 1



- ALTERNATIVA 2 - Propuesta de Crecimiento Poblacional Continuo al 1% anual

  Supone una expectativa de incremento poblacional en un plazo de 16 años (correspondientes a dos periodos de programación del Plan de 8 años cada uno) aproximadamente de 720 habitantes nuevos, sobre los 4.230 actuales equivalente a 300 viviendas nuevas.

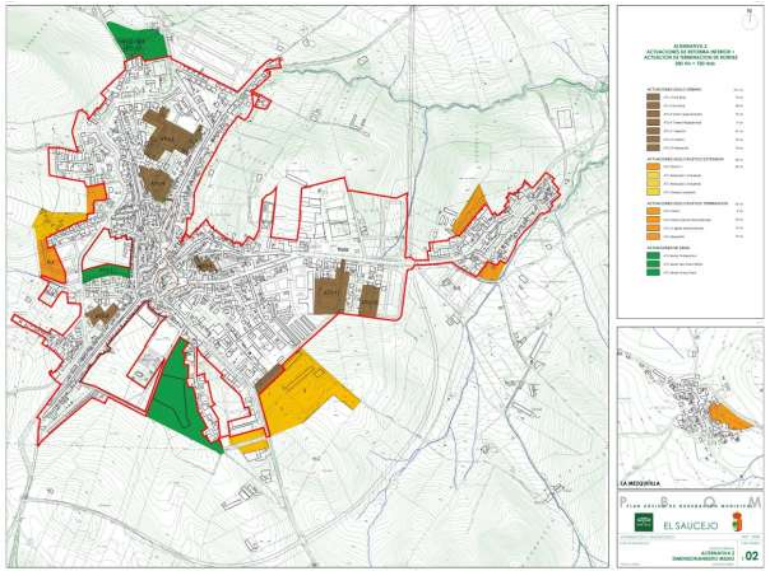
  Esta Alternativa supone un incremento aproximado de población y vivienda del 16 % respecto a los parámetros actuales.

  Este dimensionamiento, sobre las Actuaciones de Transformación Urbanística fijadas en las NNSS 2000, plantea:

  - Mantenimiento de las actuaciones delimitadas sobre los vacíos internos de la malla urbana y de las zonas interesticiales y parcelaciones perimetrales del perímetro con objeto de poder completar el diseño de la estructura urbana, y parte de las tensiones en los bordes, limitando las actuaciones de crecimiento residencial , por su falta de expectativa

- Desclasificando los vacíos de grandes dimensiones en el interior de la malla urbana que no pueden considerarse suelo urbano en correspondencia con legislación vigente (unidades UE-6 y UE-10).
- Igual procedimiento de desclasificación en los suelos urbanizables ordenados a fin de reducir la oferta de suelo residencial.
- Amplia la posibilidad de disponer de nuevos terrenos para uso global industrial.
- Mantiene la posibilidad de generar suelos para el refuerzo de los sistemas generales de movilidad y red viaria y de ampliación de las dotaciones de espacios libres.

Esquema 13 / 02 - Alternativa 2



- ALTERNATIVA 3 - Propuesta de Crecimiento Poblacional Máximo

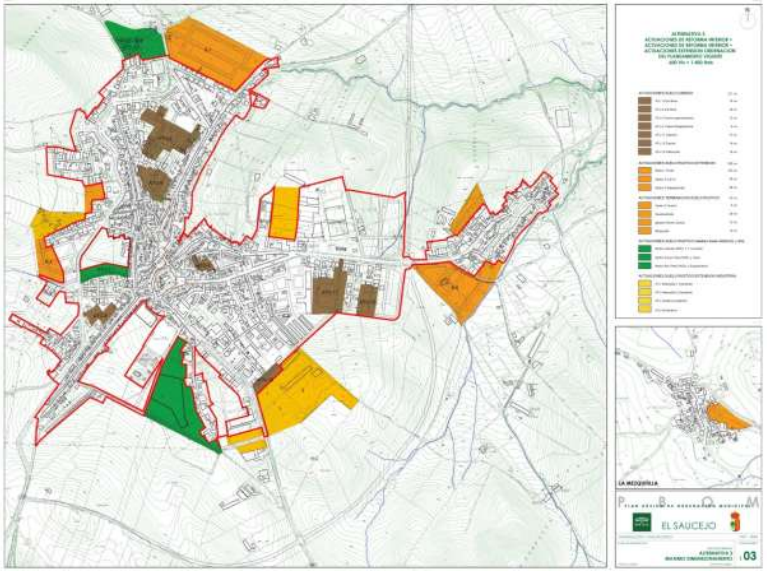
  Propuesta con crecimiento poblacional máximo, incluyendo la capacidad en Suelo Urbano de las Actuaciones de Transformación necesarias para completar la malla urbana -300 viviendas- más un incremento por mantenimiento los sectores con ordenación pormenorizada -300 viviendas- (por debajo del 30% sobre la población actual, referenciado al límite anterior establecido en el POTA) ajustado al horizonte de ejecución del Plan (16 años): 4230 habitantes existentes + 720 nuevos habitantes + 720 nuevos habitantes.

  Esta Alternativa supone un incremento aproximado de población y vivienda del 35% respecto a los parámetros actuales.

Este dimensionamiento se materializa con el mantenimiento de las Actuaciones de Transformación anteriores de las NNSS, en los vacíos internos de la malla urbana, incluyendo los vacíos y parcelaciones perimetrales del perímetro y desclasificando los vacíos de grandes dimensiones en el interior de la malla urbana que no pueden considerarse suelo urbano (UE-6 y UE-10). Se incorporan los suelos urbanizables ordenados para respetar los derechos, y se desclasifican los sectores sin ordenación a fin de reducir la oferta de suelo residencial.

Esta propuesta supondría el mantenimiento de muchas de las actuaciones anteriores, de las NNSS 2000, con objeto de poder completar el diseño de la estructura urbana, aunque con la previsión de que muchas de las actuaciones quedarían sin ejecutar por falta de tensión de crecimiento o demanda efectiva de vivienda. Aumenta la posibilidad de generar suelos para el refuerzo de los sistemas generales de movilidad y red viaria y de ampliación de las dotaciones de espacios libres.. Y amplia la generación de nuevos suelos de uso global industrial.

Esquema 13 / 03 - Alternativa 3



13.4 Estrategias para el desarrollo de las distintas Fases de del proceso de planeamiento

13.4.1 Contenido de las Fases

El contenido de las Fases del proceso de eleboracion y tramitación del Documento del Plan Basico de Ordenacion Municipal –PBOM-, esta desarrollado con todo detalle en el documento anterior Fase I "Programa de Trabajo y

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 141/584

Participacion Ciudadana" y no se considera neceario añadirlo por extensión al presente documento de Informacion y Diagnostico.

Tras el análisis y reflexión de los datos y valoraciones que se contienen en el presente documento de Informacion y Diagnostico , y con las opiniones o sugenerncias , que se obtengan del porceso de participación ciudadana, los responsables políticos municipales , deberán decidir los criterios y objetivos concretos a desarrollar en la propuesta de ordenación final ,una vez valoradas las distintas Alernativas planteadas, y a fin de que se plasme en el siguente documento de Avance, que debe permitir un debate de mayor profundidad en el siguiente proceso de participación ciudadana y servir para iniciar el procedimiento de Evaluacion Ambiental.

Tras la recepción de sugerencias y de una mayor concreccion de los objetivos y validez de las propuestas del Avance se continuara el desarrollo de la formalización del Plan, completando toda su documentcion correspondiente, para elaborar el documento de Aprobacion Inicial

13.4.2 Participación Ciudadana

Durante la elaboración del presente Documento de Informacion y Diagnostico, se han iniciado los procesos previstos de Participacion Ciudadana , definidos en el Programa de Trabajo y Participacion Ciudadana.

Se han mantenido las reuniones correspondientes de coordinación entre el Equipo de Gobierno y el Equipo Redactor , definiendo los contenidos de Analisis a realizar y analizando los procesos urbanísticos en curso, las problemáticas, y los antecedentes de planeamiento del municipio.

Se han realizado las solicitudes de Informacion previa correspondientes de la Legislacion Sectorial a la Consejería de Cultura y al Servicio de Vias Pecuarias de la Consejeria de Medio Ambiente.

Y se ha mantenido una reunión de coordinación, con la Mesa Tecnica de Seguimiento, compuesta por los técnicos de la Diputación Provincial de Sevilla, y el técnico municipal, con el Director del Equipo Redactor, analizando el contenido técnico de presentación del documento.

Y por ultimo se ha organizado un Acto de Difusion del contenido del Diagnostico, con celebración en el Saucejo de una conferencia expositiva del Director del Equipo Redactor, explicando los resultados del proceso de información y el contenido del Diagnostico, trasladando como conclusión las Aalternativas de Ordenacion, para que los ciudadanos asistentes y otros interesados trasladen opiniones y sugerencias, que serán recogidas e incorporadas a la documentación de la siguiente Fase de Avance.

13.4.3 Estrategias para la Intervención en el mercado de suelo

Existe la oportunidad de generar en el proceso de formulación del Nuevo Plan, reservas de suelo para su destino a vivienda protegida, oportunidad de intervención directa del ayuntamiento en ciertos procesos de gestión y urbanización de suelo, para generar patrimonio público de suelo, para abaratar el precio de repercusión del suelo residencial, mediante la figura del agente urbanizador por el Ayuntamiento.

Esta intervención directa en el mercado de vivienda puede ser necesaria ante la falta de iniciativa particular, por el encarecimiento de los precios del suelo y los costes de urbanización que son necesarios , que no son competitivos con los precios de la vivienda de segunda mano. Esta iniciativa publica, también podría realizarse mediante acuerdos de compraventa directa con los particulares, en zonas del suelo urbano, clasificado , que pudieran tener interés para el Ayuntamiento con objeto de completar elementos de la estructura urbana .

Además estas iniciativas de gestión anticipada de suelo o del establecimiento de reservas de suelo sobre el suelo rustico, permitirían la Vinculación de este tipo de actuaciones de adquisición de suelo publico con otros objetivos de generación de suelo para sistemas generales e Infraestructuras necesarias, no vinculables a cesiones de titulares privados. Este seria también el caso de las necesarias Actuaciones de Prevencion de Riesgos de Inundacion, (Actuacion de Parque de Tormenta en la zona urban del Polideportivo y la Vereda Cañuelo, que posibilita una actuación integral de inicativa publica, que incorpore, suelo para sistema general de espacios libres., construcción de parque de tormente, posible ampliación de sulo para el polideportivo, y terminación del borde urbano de la vereda Cañuelo, con urbanización de suelo residencial para vivienda protegida o de iniciativa municipal, para cubrir demandas minimas existentes de vivienda.

También otra posible formula de intervención en el mercado de suelo , puede ser la formulación de Convenios urbanísticos con los propietarios de suelo , sobre posibles actuaciones de interés municipal, en el que se puedan obtener cesions gratuitas de suelo , con las compensaciones de tipo urbanístico o monetario que correspondan. (este es el caso del Convenio ya formulado con los titulares de suelo del entorno de la Hacienda de San Pedro, que debe de ser considerado en su vigencia).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 142/584

14 ANEXOS. DOCUMENTOS UTILIZADOS EN LA FASE DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO

En la elaboración del presente documento de Informacion y Diagnostico del Plan Básico de Ordenacion Municipal de El Saucejo, se han utilizado los siguientes documentos, elaborados como documentos complementarios de aspectos específicos de la ordenacion urbanística , en la anterior etapa de redacción del PGOU de 2016-2020.La información y documentación que se obtiene de dichos documentos , sigue teniendo validez y vigencia , debido al escaso tiempo transcurrido desde su elaboración, y sirven como Anexos específicos de carácter sectorial para completar le contenido del presente Documento de Informacion y Diagnostico que se obtieen

- Estudio Ambiental Estratégico del PGOU
- Estudio de Inundabilidad de Arroyos del PGOU
- Plan Municipal de Vivienda El Saucejo
- Anexo de Diagnóstico sobre Patrimonio del PGOU. Carta Patimonial de El Saucejo.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 143/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

15 EQUIPO REDACTOR

DIRECTOR – REDACTOR DEL PLAN

Juan Carlos Muñoz Zapatero	Arquitecto
	Técnico Urbanista

EQUIPO

José Julio Clemente Guerreiro	Arquitecto
	Experto en Evaluación Ambiental del Planeamiento
Laura Mercado Herbas	Tecnica especialista en Patrimonio:. Arqueologa
Javier Rodriguez Estacio	Licenciado en Derecho
Antonio Pablo Romero Gandullo	Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.
	Ingeniero de Montes

EQUIPO AUXILIAR

Manuel Luis Pérez Rodriguez	Técnico Delineante

EL SAUCEJO, Octubre de 2025

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPTERO

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 144/584

P B O M
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL SAUCEJO



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de El Saucejo

Fase IV – Documento de Aprobacion Inicial

Memoria de Ordenacion

OCTUBRE de 2025

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 145/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL EL SAUCEJO

MEMORIA DE ORDENACION

ÍNDICE

TITULO 1. OBJETIVOS GENERALES DEL PBOM. ALTERNATIVAS

1. FUNDAMENTOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL 6

1.1. FUNDAMENTOS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL 6

1.2. ADECUACIÓN A LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN EN LA LEGISLACIÓN ACTUAL 8

1.3. OBJETIVOS TRANSVERSALES DEL PBOM DE EL SAUCEJO 10

1.3.1. Equilibrio entre el uso y disfrute del Suelo 10

1.3.2. Satisfacción de las necesidades básicas de la población 10

1.3.3. Facilitar la participación y el protagonismo de los ciudadanos en el proceso de definición de la ciudad 11

1.3.4. Obtención de un instrumento de planeamiento general actualizado y adaptado a las necesidades funcionales del Ayuntamiento. 11

1.3.5. Compatibilidad del modelo territorial con los municipios vecinos. Mantenimiento del modelo de ciudad mediterranea compacta 11

1.3.6. Criterios trasversales de cohesión social. Integración de políticas de vivienda, accesibilidad universal y perspectiva de género y familia 11

1.3.7. Conservación del Patrimonio Histórico y del Paisaje 12

2. CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL 13

2.1. ORIENTACIÓN GENERAL DEL PLAN 13

2.1.1. Diseño de un plan de reforma y terminación de la estructura urbana existente en lugar de un plan de expansión. Aplicación de criterios de inclusión, accesibilidad , diversidad y uso equitativo de la ciudad 13

2.1.2. Mejora del desarrollo del territorio municipal 14

2.1.3. Viabilidad del Plan: Propuestas equilibradas para la efectiva Ejecución y Gestión del Plan, considernado las especificas singularidades y posibilidades del municipio. 14

2.2. SINTESIS DE DIAGNOSTICO Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PBOM DE EL SAUCEJO 14

2.2.1. Ordenacion General .Territorio y Medio Rural 14

2.2.1.1. Encuadre y Función Territorial 14

2.2.1.2. Red de Comunicaciones 14

2.2.1.3. Infraestructuras Territoriales 15

2.2.1.4. Áreas Potencialmente Inundables 15

2.2.1.5. Áreas especiales del Territorio a proteger. 15

2.2.1.6. Ordenación del Suelo Rústico. 15

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 146/584

2.2.1.7. Medio Rural y Paisaje – Interacción del Hombre 15
2.2.1.8. Proteccion de la biodiversidad 16
2.2.1.9. Adecuaciones a la normativa medioambiental 16
2.2.2. Ordenacion General .Crecimiento Poblacional Y actividades 16
2.2.2.1. Población y Necesidades de Vivienda 16
2.2.2.2. Intervención Pública en el Mercado De Suelo 16
2.2.2.3. Actividades Económicas y Usos Productivos 17
2.2.3. Ordenacion General .Medio Urbano 17
2.2.3.1. Articulación Ciudad – Territorio 17
2.2.3.2. Estructura / Red Viaria y Usos Globales 18
2.2.3.3. Estructura/ Dotaciones, Espacios Libres y Equipamientos 18
2.2.3.4. Estructura/Infraestructuras Urbanas 20
2.2.3.5. Prevención de Riesgos De Inundacion En Áreas Urbanas 20
2.2.3.6. Redefinición de las Actuaciones de Reforma Interior o Nuevo Desarrollo 21
2.2.4. Ordenacion Detallada .Medio Urbano 22
2.2.4.1. Regulacion Normativa de las condiciones de edificacion: Ordenanzas 22
2.2.4.2. Proteccion del Patrimonio 22
2.2.4.3. Mecanismos de gestion del PBOM 22

3. ALTERNATIVAS URBANISTICAS AL PLAN. VALORACIÓN DE LA SOLUCION ELEGIDA 24
3.1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL ALCANCE DEL CONTENIDO DEL PLAN PARA LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS. 24
3.2. PROPUESTAS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL PBOM 24
3.2.1. Alternativa 0 – No realización del Plan 26
3.2.2. Alternativa 1 – Crecimiento Poblacional Mínimo 27
3.2.3. Alternativa 2 - Crecimiento Poblacional Medio. Propuesta del Avance PBOM 29
3.2.4. Alternativa 3 - Crecimiento Poblacional Maximo 31
3.3. CONCLUSIONES. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA INCIALMENTE 33

TITULO 2. ORDENACION URBANISTICA GENERAL

4. EL MODELO GENERAL DE ORDENACION. 36
4.1. ANTECEDENTES. DETERMINACIONES QUE DEFINEN EL MODELO GENERAL DE ORDENACION. OTROS CONTENIDOS Y DETERMINACIONES DEL PBOM. 36
4.2. EL MODELO TERRITORIAL 37
4.2.1. Modelo territorial: Ciudad Compacta y Asentamientos Poblacionales 37
4.2.1.1. El modelo de ciudad compacta 37
4.2.1.2. Preexistencias en el territorio: Identificacion de Asentamientos Urbanisticos en Suelo Rústico 37

5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 39
5.1. LA PROPUESTA DE CLASIFICACION DEL SUELO EN EL SAUCEJO 39
5.2. SUELO URBANO 40
5.2.1. Suelo Urbano que no requiere de Actuaciones de Transfromación Urbanística 41
5.2.2. Suelo Urbano que requiere de Actuaciones de Transformacion Urbanistica (ATU) 42
5.2.3. Suelo Urbano que requiere de Actuaciones Urbanísticas (AU) 43
5.3. SUELO RÚSTICO 44
5.3.1. Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial 44
5.3.2. Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial 45
5.3.3. Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Urbanística 45
5.3.4. Suelo Rústico Comun 45
5.3.5. Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanizacion en Suelo Rustico Comun. 45
5.3.6. Sistemas Generales en Suelo Rústico 46
5.4. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO 46

6. LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RUSTICO. REGULACION POR ZONAS 48
6.1. LA ORDENACION DEL SUELO RUSTICO 48
6.2. SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL. 49
6.3. SUELO RUSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACION TERRITORIAL 50
6.4. SUELO RUSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACION URBANÍSTICA 51
6.5. SUELO RÚSTICO COMÚN 51
6.6. SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO 52
6.7. AFECCIONES SECTORIALES EN SUELO RUSTICO. 53
6.8. PROTECCION DEL PATRIMONIO EN SUELO RUSTICO. 53

7. ESTRUCTURA URBANA –SSGG DE DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS. 54
7.1. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES 54
7.2. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 55
7.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS 56
7.3.1. Equipamiento General Docente 56
7.3.2. Equipamiento General Deportivo 57
7.3.3. Equipamiento General de Interes Público y Social 58
7.3.4. Resumen Total de Equipamientos 60
7.4. SERVICIOS URBANOS 62

8. ESTRUCTURA URBANA - SSGG DE RED VIARIA. MOVILIDAD Y TRANSPORTE 63
8.1. RED VIARIA TERRITORIAL 63
8.1.1. Red Viaria Territorial existente 63
8.1.2. Propuestas del PBOM para mejora de la Red Viaria Territorial 63
8.2. RED VIARIA URBANA 64
8.2.1. Ejes Viarios Principales 64
8.2.2. Red Viaria. Distribuidores Urbanos y Viario Local 65
8.2.3. Transporte y Movilidad Alternativos 65
8.2.4. Aparcamiento 66
8.2.5. Asignación a las Redes de Transporte en el Horizonte del Plan 66
8.2.6. Incidencia de los Nuevos Crecimientos en el Viario de Carácter Autonomico 66

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 147/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
Estado
Fecha y hora
Firmado
28/04/2026 09:21:35
148/584
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

9. ESTRUCTURA URBANA – SSGG DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS 68
9.1. DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS 68
9.1.1. Abastecimiento de Agua Potable 68
9.1.2. Saneamiento y Depuracion 69
9.1.3. Infraestructuras de Distribucion de Energia Electrica 69
9.1.4. Infraestructuras asociadas a la Gestión de Residuos 70
9.2. MEDIDAS DE PROTECCION DE INUNDACIONES 70

10. PLANIFICACION ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO DE ORDENACION. OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLEMENTAN EL MODELO GENERAL 72
10.1. CONSIDERACIONES PREVIAS 72
10.2. ESTRATEGIAS PARA LA MEJORA DELA CIUDAD EXISTENTE 72
10.3. LA INTERVENCIÓN EN LA CIUDAD EXISTENTE. CRITERIOS Y DIRECTRICES 73
10.3.1. Desarrollo de Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano 73
10.3.2. Otras Actuaciones Urbanísticas sobre el suelo urbano. 74
10.4. LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO (ATU-SR). 75
10.4.1. Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanizacion en Suelo Rustico Comun. 75
10.4.2. Determinaciones de ordenación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanizacion en Suelo Rustico Comun. 75
10.4.3. Resumen de usos globales , densidades y edificabilidades en las Actuaciones en Suelo Rustico 78
10.4.4. Resumen Actuaciones de Transforamción Urbanístic a (ATU) en Suelo Rústico 80
10.4.4.1. Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico – Ambitos Delimitados por Planeamiento Anterior con Ordenacion Pormenorizada en Regimen Transitorio. 80
10.4.4.1. Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico – Ámbitos delimitados por el propio PBOM a desarrollar por Plan Parcial o Plan Especial 80
10.4.5. Estrategias y directrices para ordenación de nuevos desarrollos en Suelo Rustico. 81
10.5. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU) EN SUELO RUSTICO 81
10.6. DIRECTRICES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA 82
10.6.1. Normativa de Aplicacion 82
10.6.2. Situacion Actual. Plan Municipal de Viviendas 82
10.6.3. Reservas de Vivienda Protegida 83
10.6.3.1.Antecedentes de la Vivienda protegida en el planeamiento municipal. 83
10.6.3.2. Directrices del PBOM para la reserva de vivienda protegida 83
10.6.3.3.Localización y Programación de las Viviendas Protegidas 83
10.6.3.4.Valor de Repercusión del Suelo y Asignación de Coeficientes de Homogenización 83
10.7. DIRECTICES EN MATERIA DE MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD, MEJORA AMBIENTAL Y EQUILIBRIO SOCIAL 84
10.7.1. Directrices y propuestas para la movilidad sostenible , la diversidad funcional, y la accesibilidad universal, y la mejora ambiental 84
10.7.2. Directrices y propuestas sobre urbanismo inclusivo en accesibilidad, diversidad, género, seguridad y uso equitativo de la ciudad. 85

11. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA SUPRAMUNICIPAL 89
11.1. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL POTA 89
11.1.1. Necesidad de adaptar el planeamiento al pota. normativa de aplicación 89
11.1.2. Justificacion del cumplimiento de la norma 45 del pota. coherencia del dimensionamiento de los crecimientos previstos en el pbom 89
11.2. INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PBOM EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO, SISTEMA DE CIUDADES, SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE INFRAESTRUCURAS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES Y RECURSOS NATURALES BASICOS 90
11.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL POTA EN RELACION CON EL SUELO NO URBANIZABLE. ESPACIO PROTEGIDO EL PINALEJO. 92
11.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PBOM EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SOBRE COMERCIO INTERIOR 92
11.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA EN RELACIÓN CON EL CEMENTERIO 93

TITULO 3. ORDENACION URBANISTICA DETALLADA

12. ZONAS HOMOGENEAS EN SUELO URBANO. USOS GLOBALES DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES. SISTEMAS LOCALES Y MEDIAS DOTACIONALES 94
12.1. ZONAS HOMOGENEAS DEL SUELO URBANO . NUCLEOS URBANOS EXISTENTES ESTADO ACTUAL. 94
12.1.1. El nucleo principal de EL Saucejo 94
12.1.2. Las aldeas de la navarredonda y la mezquitilla 95
12.1.2.1. Navarredonda 95
12.1.2.2. La mezquitilla 95
12.2. ZONAS HOMOGENEAS RESULTANTES DE LA ORDENACION URBANISTICA DEL PBOM 96
12.2.1. Las actuaciones de transformacion urbanistica en suelo urbano 96
12.2.2. Areas homogeneas.usos globales, densidades e intensidades en el conjunto del suelo urbano 96
12.3. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES 98
12.3.1. El sistema local de espacios libres.criterios de ordenacion 98
12.3.2. El sistema local de espacios libres. situación actual. 98
12.3.3. EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES. PROPUESTA DE ORDENACION 99
12.3.4. El sistema local de espacios libres. medias dotacionales por areas homogeneas 100

13. ORDENACION DETALLADA DEL SUELO URBANO. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS. 102
13.1. ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO 102
13.1.1. Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano 102
13.1.2. Resumen Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano 109
13.1.3. Justificacion de la Reserva de Vivienda Protegida en las Actuaciones de Transformacion Urbanística (ATUs) en Suelo Urbano 111
13.1.4. Areas preferentes para delimitacion de actuaciones de transformacion urbanística (ATU) en suelo urbano 113
13.2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU) EN SUELO URBANO 114

13.2.1. Actuaciones Urbanisticas de Apertura de Viario en suelo urbano (AU-AV) 114
13.2.2. Actuaciones Urbanisticas de mejora y reurbanización de viario (arv) 114
13.3. ACTUACIONES ASISTEMATICAS PARA LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS 115

14. ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. TIPOLOGIAS Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS. 118
14.1. Criterios para la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano 118
14.2. Tipologías Edificatorias y Ordenanzas Edifcatorias 119
14.2.1. Zona Centro 119
14.2.2. Zona Casco Antiguo 120
14.2.3. Zona de Ensanche 120
14.2.4. Zona de edificacion Residencial Aislada 121
14.2.5. Zona Industrial en edificación Aislada 121
14.2.6. Zona Industrial en edificación Adosada 121

15. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. 123
15.1. Los criterios sobre Proteccion del Patrimonio establecidos en la LISTA. Ordenacion General y Ordenacion Detallada. 123
15.2. Bienes analizados para su inclusión en el Catálogo 123
15.3. Niveles de Protección 125
15.3.1. Nivel de Protección Integral 125
15.3.2. Nivel de Protección Estructural 125
15.3.3. Nivel de Protección Parcial 126
15.3.4. Nivel de Protección Arqueologico 126
15.3.5. Areas de Prevencion Arqueologica 127

16. PROGRAMACIÓN DEL PBOM 129
16.1. LA PROGRAMACION TEMPORAL 129
16.1.1. Objeto 129
16.1.2. Órdenes de Prioridad 129
16.1.3. Plazos de cada Orden de Prioridad 130
16.2. PROGRAMACIÓN DEL ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO PBOM 131

17. LA GESTION DEL PBOM. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO. GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 133
17.1. APROVECHAMIENTO MEDIO 133
17.1.1. Introducción 133
17.1.2. Criterios de Aplicación según Clases de Suelo 133
17.1.3. Homogeneización de Usos y Tipologías según Clase de Suelo 134
17.1.4. Criterios de Homogenización 134
17.1.5. Valor de Repercusión Del Suelo Y Asignación De Coeficientes De Homogenización. Usos Globales 135
17.1.5.1. Valor De Repercusión De Usos Globales 135
17.1.5.2. COEFICIENTES DE HOMOGEIZACIÓN ASIGNADOS 137
17.2. ÁREAS DE REPARTO 138
17.2.1. Definición y Objeto 138
17.2.2. Criterios de Delimitación 139
17.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE CADA ÁREA DE REPARTO 139
17.3.1. Aprovechamiento Medio De Las Áreas De Reparto De Actuaciones En Suelo Urbano 139
17.3.2. Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto en Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico 145
17.3.1. Viabilidad de la Equidistribución en las Áreas de Reparto 145
17.4. ALTERNATIVAS DE GESTIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO 149
17.4.1. Unidades ce Ejecución y Sectores Excedentarios 149
17.4.2. Unidades de Ejecución y Sectores Deficitarios 149
17.5. GESTION Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS A LAS UNIDADES DE EJECUCION O SECTORES ADSCRITOS A AREAS DE REPARTO 150
17.6. GESTIÓN Y EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES NO INCLUIDOS EN ÁREAS DE REPARTO 150
17.7. GESTIÓN Y EJECUCION DE ACTUACIONES ASISTEMATICAS DE APERTURA DE VIARIODE O DE REURBANIZACION, EN SUELO URBANO 151
17.7.1. Actuaciones Asistematicas de Apertura de Viario en Suelo Urbano 151
17.7.2. Actuaciones Asistematicas de Reurbanización de Viario 151
17.7.3. Actuaciones de Gestion de Suelo 151
17.8. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN 152

18. CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES DE ORDENACIÓN. AFECCIONES POR CONTAMINACION LUMÍNICA Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA 154
18.1. MARCO LEGISLATIVO FRENTE A LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA 154
18.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA 155
18.2.1. La Contaminación Acústica y la necesidad de plantear una Zonificación Acústica 155
18.2.2. Ámbito Territorial de la Zonificación Acústica 155
18.2.3. Estudio Acústico en la Evaluación Ambiental 155
18.2.4. Determinaciones del Estudio Acústico incorporadas a la Zonificación Acústica propuesta en El PBOM 156
18.2.5. Metodología de Delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica 157
18.2.6. Zonas de Estudio: Consideraciones Específicas por la Singularidad Urbanistica de El Saucejo 157
18.2.7. Zonificación Acústica Propuesta 158

19. EQUIPO REDACTOR 160

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 149/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

TITULO 1. OBJETIVOS GENERALES DEL PBOM. ALTERNATIVAS

1. FUNDAMENTOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL

1.1. FUNDAMENTOS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL

La ordenación urbanística de El Saucejo está regulada actualmente por el conjunto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de (NNSS 2000) y por la Adaptación Parcial a la LOUA de (AdP 2009). Además esta en tramitación un nuevo Plan General PGOU, que ha completado todo su proceso de tramitación, quedando exclusivamente pendiente del Levantamiento de la Suspension de la Aprobacion Definitiva por la CPOTU, que se producirá razonablemente con anterioridad a que se completen los trabajos de redacción y tramitación del presente documento de Plan Basico de Ordenacion Municipal, que tiene por finalidad principal , la adaptación del planeamiento general municipal del Saucejo a la nueva ley de Impulso a la Sostenibilidad en Andalucia LISTA.

Las diferentes circunstancias actuales de El Saucejo en relación con las existentes en el periodo de redacción de las NNSS, y el carácter limitado del documento de Adaptación Parcial, justificaron la redacción de un nuevo documento de Planeamiento General PGOU, que a su vez , es necesario revisar de nuevo en sus determinaciones, para adatarlas a las necesidades actuales del municipio , y fundamentalmente a los nuevos cambios legislativos en la materia, que introduce la LISTA y su Reglamento.

PRIMERO

Necesidad de adaptar el planeamiento a las transformaciones y evolución urbanística producidas en los tres núcleos urbanos existentes en el municipio de El Saucejo, desarrollando un modelo de ordenación de ciudad compacta, completando las discontinuidades de la malla urbana

Se detectan nuevas circustancias y nuevos problemas urbanísticos en el propio casco urbano consolidado, no contemplados en el planeamiento anterior, que requieren de nuevas propuestas de ordenación urbanística, para mejorar los déficits o desequilibrios de la estructura urbana y la necesidad de hacer balance y seguimiento de los procesos de desarrollo y transformación previstos que han tenido un desarrollo muy dispar e incompleto, y que requieren de su actualización y revisión.

El conjunto de actuaciones propuestas en la ordenación a plantear por el nuevo PBOM deberán:

- Dar soluciones coherentes con la nueva legislación LISTA, sobre clasificación de suelo y ordenación, en función de las necesidades actuales de nuevo suelo a urbanizar, o en su defecto de transformar y terminar vacios insertos en la malla urbana, tanto para usos residenciales como productivos, y definir y ajustar las condiciones para el desarrollo adecuado de las actuaciones que se propongan (programación, gestión, condiciones y cargas de ejecución, etc.),garantizando su viabilidad . (art. 4 de la LISTA)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 150/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

- Complementarse con las previsiones de ejecución de las nuevas dotaciones, e infraestructuras necesarias, resolviendo los déficits existentes (protección de áreas inundables, y ampliaciones de los sistemas generales de de espacios libres , equipamientos e infraestructuras,, para desarrollar los objetivos del Art. 4 de la LISTA relativos a la sostenibilidad social y ambiental .
- Desarrollar una estrategia acorde con los principios generales de la ordenación urbanística definidos en el Art. 4 de la LISTA,, sobre la ocupación racional del suelo , procurando desarrollar un modelo de ciudad compacta , dando preferencia a las actuciones de transformación urbanística , insertadas en la malla urbana para completar vacios internos, sobe las actuaciones de nuevos desarrollos externos o periféricos.

SEGUNDO

Necesidad de ordenación del territorio municipal que haga compatible la conservación del medio natural al mismo tiempo que sirve de soporte a las actividades económicas que sustentan a la población

Equilibrio entre el objetivo de potenciar la implantación de las actividades propias del medio natural o rural, y el objetivo de conservación del propio medio natural, desarrollando los proncipos de sostenibilidad ambiental y paisajístico y de protección del patrimonio, y de utilización racional de los recursos naturales del Articulo 4 de la LISTA.

En la ordenación resultante se deberá también buscar la correcta articulación e integración de los núcleos urbanos con su entorno natural o rural próximo, evitando la generación de asentamientos urbanísticos y la proliferación de actividades suburbanas.

TERCERO

Ajuste a las importantes modificaciones que se han producido en los últimos años en la legislación urbanística y medioambiental aplicable desde la entrada en vigor de las NNSS 2000

Las Normas Subsidiarias de 2000 se redactaron con el soporte legal de la Ley del Suelo de 1998. En el transcurso del periodo de vigencia de las presentes NNSS 2000 se han producido una sucesión de modificaciones y alteraciones de la legislación urbanística, estatal y autonómica, así como en otras legislaciones sectoriales con incidencia sobre el planeamiento. Con posterioridad el nuevo PGOU, adapta sus determinaciones a la nueva legislación urbanística y ambiental, pero vuelve a quedarse desfasado por la entrada en vigor de la LISTA y de su Reglamento, y de las demás actualizaciones de la legislacion sectorial...

Así pues, existe necesidad de revisar el planeamiento general de El saucejo para ajustar su contenido a los criterios emanados del MARCO LEGAL VIGENTE tanto a nivel urbanístico como medioambiental, reseñando:

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 12/2023 de 24 de Mayo por el derecho a la vivienda.
- Ley 7/2021, de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucia y su Reglamento. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006
- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones posteriores, en especial las recogidas tras la entrada en vigor de la LISTA, Texto Consolidado de 11 de Abril de 2023)

En resumen, todos estos cambios de legislación, requieren la actualización del planeamiento general vigente, actualmente las Normas Subsidiarias, y previsiblemente en breve periodo de tiempo del nuevo PGOU, y por tanto la elaboración de un nuevo documento de planeamiento general: El Plan Basico de Ordenación Municipal.

CUARTO

Formulación de un documento de planeamiento general completo e integrador

Integración adecuada de las determinaciones de los sucesivos documentos de planeamiento , asi como de sus modificaciones aprobadas definitivamente, resolviendo las limitaciones o desajustes propios de cada uno de ellos, mediante una redefinición conjunta y coherente de todos los parámetros y escalas de ordenación, a fin de generar un documento operativo actualizado, que facilite tanto la labor de desarrollo y control urbanístico de la administración municipal, como la capacidad de desarrollo de la iniciativa privada, y de la precisa definición del régimen de propiedad del suelo.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 151/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

1.2. ADECUACIÓN A LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN EN LA LEGISLACIÓN ACTUAL

El marco global del PBOM de El Saucejo viene dado por la superposición de legislación de carácter autonómico, planes territoriales y sectoriales y estado del planeamiento municipal actual, así como por el análisis del entorno social, económico, ambiental y cultural del término municipal.

La legislación urbanística de referencia, la Ley autonómica 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), establece en su Art. 4 cuáles deben ser los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística. Y artículo 61 Criterios generales para la ordenación urbanística que se desarrollan en los artículos 79 y 80 de su Reglamento General (RGLISTA).

Artículo 4. LISTA. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

1. Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 79. Reg. LISTA. Criterios generales para la ordenación urbanística.

1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación rbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección.

La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.

c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural.

d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.

e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Plranes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 152/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

Artículo 80. Reg. LISTA. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).

d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:

a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

Los objetivos que desarrolla el PBOM de El saucejo, dan pleno cumplimiento y desarrollan los objetivos generales de la legislación urbanística de la lISTA , y se sintetizan :

Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio y la legislación sectorial

b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación, priorizando su mejora y transformación, sore otras actuaciones de transformación en suelo rustico, que generen un mayor consumo de suelo y mayor dispersión…

c) La adecuada conservación, protección y mejora de los elementos patrimoniales y del Centro Historico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio, asi como la preservación del paisaje circundante al nucleo urbano , fomentando actuaciones de mejora de los bordes urbanos ocn su entrono natural..

d) La priorización de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica dentro del suelo urbano que posibiliten completar la continuidad de la malla urbana , y la terminación de la ciudad , dando continuidad a las conexiones viarias internas, sobre otras actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo rural, (actuaciones de extensión del perímetro urbano, con planeamiento aprobado , pero sin desarrollar su ejecución)., evitando la innecesaria dispersión del nucleo urbano y mejorando y completando su ordenación estructural

e) La proporionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

f) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

g) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo como minimo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

h) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 153/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad y su acceso universal...

i) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios de desplazamiento peatonal, facilitando su continuidad, y accesibilidad y el refuerzo y mejora de las condiciones ambientales en cuanto a plantación de arbolado, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.

j) Establecer criterios de mejora del espacio publico urbano existente, para mejorar su función como elemento de accesibilidad, y también su función ambiental para amortiguar el efecto de isla de calor, con tratamiento de arbolado en los espacios públicos disponibles, y con ampliación y distribución equilibrada de nuevos sistemas de espacios libres publicos.

k) Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad, fomentando la compatiblidad de usos productivos terciarios de industria ligera, alamacenaje o talleres en el tejido residencial.

l) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

m) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

De igual modo, los objetivos del PBOM de El Saucejo deben adecuarse a lo señalado en los planes de ordenación territorial supramunicipales, entre ellos:

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado mediante el Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006,

El POTA establece el objetivo principal definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales y diseñar una estrategia territorial andaluza global.

Plan Especial del Medio Físico y Catalogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla (PEPMF) que fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 7 de julio de 1986 (BOJA 01-08-1986), y publicado posteriormente mediante Resolución de 14 de Febrero de 2007 (BOJA 10-04-2007).

Ha de reseñarse también que a fecha de redacción de este Documento completo de PBOM apto para su Ap. Inicial, no hay aprobado ni redactado plan de ordenación subregional en la subcomarca de la Sierra Sur sevillana.

1.3. OBJETIVOS TRANSVERSALES DEL PBOM DE EL SAUCEJO

Los objetivos presentados en el Avance del PBOM no deben tenerse como objetivos finales, sino como propuestas técnicas sobre las que iniciar una debate ciudadano a partir de su exposición pública, propuestas que han de someterse al análisis de la realidad política urbana y los deseos de sus habitantes. De este trabajo posterior resultarán los objetivos del PBOM, susceptibles de ser ajustados en las sucesivas fases del Plan.

El desarrollo urbanístico del municipio tiene como uno de sus principios básicos la consideración de la sostenibilidad como fin, y la búsqueda del equilibrio entre la conservación del soporte territorial y el medio natural , y la satisfacción de las necesidades básicas de la población que se asienta en dicho territorio.

En la búsqueda de un modelo de ordenación urbano-territorial coherente con la realidad de El Saucejo, se han establecido una serie de criterios inspiradores, tanto a escala general como a escala específica de todo el proceso de redacción del PBOM.

Con carácter general, se pueden definir como objetivos genéricos del Plan los siguientes:

1.3.1. Equilibrio entre el uso y disfrute del Suelo

Buscar la utilización equilibrada del territorio municipal facilitando la satisfacción de las necesidades básicas de la población, con la implantación de actividades y usos necesarios para el desarrollo económico y social de la población en los lugares más apropiados para cada actividad

Definición de las áreas o zonas diferenciadas del territorio con asignación de los usos más apropiados, o los usos prohibidos en la ordenación estructural del territorio municipal.

Identificación y protección y conservación de los elementos singulares del territorio.

Conservar y mantener el carácter y la fisionomía general de las distintas partes que han conformado sus tres nucleos urbanos, manteniendo su identidad y tipos edificatorios característicos, permitiendo también la justa renovación de los tejidos urbanos así como canalizar las demandas de desarrollo urbanístico, tanto a corto como a medio y largo plazo que se consideren con mayor interés, por completar vacios intersticiales e integrarse de forma coherente dentro de la estructura urbanística diseñada por el Plan.

Facilitar la integración y articulación de las actividades urbanas de la población con otras actividades de carácter rural complementarias, características de esta población rural, conformando también los límites entre territorio rural y ciudad.

1.3.2. Satisfacción de las necesidades básicas de la población

Facilitar desde el planeamiento la satisfacción de las necesidades básicas de la población en cuanto a: vivienda, empleo, actividades económicas y comerciales, servicios privados, dotaciones de equipamientos y espacios libres (parques y jardines), caracterizadas como actividades urbanas, propias de la ciudad.

Garantizar la oferta necesaria y suficiente de viviendas protegidas, oferta de suelo para actividades industriales y terciarias así como oferta comercial accesible desde los distintos barrios.

Alcanzar un estándar equilibrado y sostenible de dotaciones y equipamientos.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | 154/584
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 155/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Potenciación desde el planeamiento urbanístico de la implantación en el territorio municipal de futuras actividades económicas de carácter industrial o productivo , que faciliten y amplíen las posibilidades de desarrollo económico y socio laboral del municipio.

Procurar un modelo de distribución de usos en el medio urbano que facilite la superposición o compatibilidad de usos y actividades en el mismo espacio urbano, como fórmula para la restricción de los desplazamientos y la movilidad no necesaria, eficiente como medida de adaptación frente al cambio climático, y que también de como resultante un modelo urbano más equilibrado y sostenible socialmente..

Mejora de la movilidad urbana e interurbana, para hacer más eficaces en tiempo y ahorro energético los desplazamientos internos y externos, tanto en vehículo privado como fundamentalmente a pie, facilitando la interrelación entre las distintas zonas de la población y los distintos núcleos urbanos; resolución de itinerarios peatonales alternativos, y superación de barreras arquitectónicas, para facilitar la accesibilidad peatonal universal a todos los colectivos , a los servicios y barrios equipamientos y centros de actividad social.

1.3.3. Facilitar la participación y el protagonismo de los ciudadanos en el proceso de definición de la ciudad

Fomentar desde el instrumento del PBOM, los procesos de participación ciudadana en la elaboración y definición de los objetivos y propuestas de ordenación urbanísticas del Plan

Constitución de una comisión de participación ciudadana, en el proceso de redacción y tramitación del Plan, con representación de los colectivos ciudadanos representativos, a fin de facilitar el trasvase reciproco de información, diagnostico de problemáticas, y propuestas de ordenación.

Organización de actos de difusión pública de los documentos elaborados a lo largo del proceso de tramitación del plan, para ampliar su conocimiento y debate al mayor número posible de ciudadanos.

1.3.4. Obtención de un instrumento de planeamiento general actualizado y adaptado a las necesidades funcionales del Ayuntamiento.

Elaboración de un nuevo documento integral de planeamiento general para el municipio de El Saucejo.

Adaptación y actualización al nuevo marco legal y normativo vigente, que dé cumplimiento a las directrices y normas territoriales y a la legislación sectorial.

Actualización a la realidad física del territorio y la ciudad, integrando los procesos de desarrollo y transformación producidos en la vigencia del planeamiento anterior.

Definición realista de expectativas y necesidades de suelo para los distintos usos y sus posibilidades de desarrollo y gestión, estableciendo criterios de ordenación, gestión, financiación y programación ajustados a la realidad socioeconómica, de las distintas áreas de suelo sometidas o adscritas a procesos de transformación, ajustando de forma particularizada y realista.

1.3.5. Compatibilidad del modelo territorial con los municipios vecinos. Mantenimiento del modelo de ciudad mediterranea compacta

Desde el Avance del PBOM se propone el mantenimiento del modelo de estructura urbana de ciudad mediterránea compacta y continua, de acuerdo con los criterios y directrices de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Ley LISTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) adaptándose al desarrollo histórico de El Saucejo en tres núcleos.

El núcleo principal de El Saucejo se sitúa sobre las zonas de valle más bajas entre las colinas centrales del territorio por donde discurrían las vías de comunicación, caminos o carreteras que confluyen en el centro de la población, planteando sobre el mismo:

Consolidación del modelo de asignación de usos globales residenciales ya estructurados sobre el viario principal urbano que confluye en el Centro Histórico.

Desarrollo de los sectores de uso global industrial vinculados a la red viaria territorial.

Mantenimiento en su ámbito superficial y consolidación sin generar más extensión de los dos núcleos autónomos de La Mezquitilla y Navarredonda

Territorialmente vendrán en mantenerse, con la adecuación normativa precisa, la ordenación existente en el conjunto del término, procurando la coexistencia sostenible de usos y aprovechamientos con la conservación del medio.

Esta continuidad del territorio natural no presenta ninguna incidencia sobre la ordenación de los términos vecinos colindantes.

La singularidad del elemento natural protegido del Complejo Serrano "El Pinalejo", recogido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, que abarca también parte de los municipios de La Puebla de Cazalla y Villanueva de San Juan, tiene definido desde el citado plan normas específicas para su conservación.

1.3.6. Criterios trasversales de cohesión social. Integración de políticas de vivienda, accesibilidad universal y perspectiva de género y familia

La cohesión social es un factor necesario para asegurar la sostenibilidad del sistema urbano, ello requiere la integración de políticas de cohesión social, apoyados en enfoques efectivos de vivienda, accesibilidad universal y de enfoque de la perspectiva de género en la ordenación y gestión de la ciudad.

En la Agenda Urbana de Andalucía 2030, se manifiesta que la exclusión social es, sin duda, uno de los retos a los que deben de enfrentarse las áreas urbanas tanto a nivel global como en la región de Andalucía, pero existen otros retos sociales asociados a importantes cambios en el perfil sociodemográfico de la población urbana a los que también es pertinente atender.

Sin duda el acceso a la vivienda tiene una incidencia sustantiva en la cohesión social; no obstante, teniendo presente la importancia territorial y social de esta problemática se ha optado por configurar la materia de la vivienda como un objetivo específico.

Otro factor de notable influencia para el aseguramiento de la cohesión social es la oferta dotacional que dispone el municipio, pues los equipamientos aportan los servicios necesarios para complementar la habitabilidad urbana.

La citada Agenda Urbana de Andalucía 2030 establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de impulsar la ciudad sostenible e integrada): "Facilitar la disponibilidad y acceso a los servicios y equipamientos públicos a la ciudadanía, tanto en términos de equidad espacial como de adecuación al uso."

El art. 3.2 de la LISTA establece como uno de los fines de la ordenación urbanística: "*Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística*".

Igualmente, el art. 79.5 del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística, "conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad."

En consecuencia, el Plan Básico de Ordenación Municipal de EL Saucejo debe adoptar como objetivo la integración de la perspectiva de género en la ordenación de la ciudad y la mejora dotacional para contribuir a la cohesión social.

Se trata de configurar un territorio atractivo para la permanencia de la población promoviendo la calidad de vida, la cohesión social e integración de la perspectiva de género. A tal fin es necesario que el documento completo del PBOM confirme este objetivo procurando:

- La integración de la perspectiva de género en la conformación de la ordenación urbana para la mejora de la ciudad existente
  - Asegurar que los nuevos espacios libres públicos que se creen o se renueven en la ciudad sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incrementar la percepción de seguridad.
  - Los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven.
  - Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados.
  - En el documento completo (finalista) del PBOM se procederá a la identificación de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de Programa para la mejora de la percepción y apropiación adecuada del espacio público por las mujeres.
- Completar y mejorar la red dotacional de la ciudad
  - Favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.
  - Se procurará una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.
  - En el diseño y gestión de los equipamientos se adoptarán criterios para su uso inteligente y polivalente adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.

En consecuencia, el documento completo del PBOM incorporará una oferta de equipamientos diversificada y multiescalar atendiendo al tamaño del municipio de El Saucejo, realizando una distribución equilibrada de las reservas dotacionales.

1.3.7. Conservación del Patrimonio Histórico y del Paisaje

La protección y conservación del patrimonio cultural empieza por un reconocimiento de todos y cada uno de los elementos que lo conforman. Al tenerlo inventariado y en constante actualización se podrán establecer continuos diagnósticos que permitan optimizar las intervenciones y realizar así acciones que reduzcan, minimicen e incluso anulen el efecto de los riesgos y afecciones a los que los bienes culturales son sometidos.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de impulsar la ciudad sostenible e integrada): "Preservar y mantener el patrimonio cultural y natural andaluz como uno de sus valores fundamentales, tanto a escala urbana como a escala territorial, incorporando el patrimonio paisajístico y considerando la diversidad y los modos tradicionales de habitar e instalarse en el territorio como elementos dignos de ser valorados y protegidos en sí mismos."

El art. 79.2 del RGLISTA establece como directriz a los instrumentos de ordenación urbanística general la de promover "la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar".

El Plan Básico de Ordenación Municipal asume como objetivo principal asegurar la protección patrimonial de los elementos y conjuntos con valores arquitectónicos, arqueológicos, históricos, etnológicos y naturales.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 156/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

2. CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL

2.1. ORIENTACIÓN GENERAL DEL PLAN

2.1.1. Diseño de un plan de reforma y terminación de la estructura urbana existente en lugar de un plan de expansión. Aplicación de criterios de inclusión, accesibilidad , diversidad y uso equitativo de la ciudad

Como criterio general se pretende la consolidación, mejora y cualificación de la estructura urbana preexistente, mediante colmatación de vacíos, y consolidación de bordes urbanos, en lugar de generar un planteamiento de crecimiento y expansión.

Esta propuesta es coherente con el diagnóstico observado, pues por un lado la población censada está estabilizada y presenta un escaso crecimiento poblacional, y por otro lado, la oferta de suelo residencial del Planeamiento vigente , NNSS de 2000, (que el PGOU pendiente de Ap. Definitiva, básicamente mantiene), es mas que suficiente en número, si bien no se ha desarrollado a lo largo del tiempo , por falta de demanda. La mejora y cualificación ha de estar enfocada principalmente a aumentar la oferta para usos industriales y terciarios (fomento de la actividad económica) y disponer adecuadamente las dotaciones y equipamientos que dan servicio a la población, aumentando los mismos en los casos necesarios.el resto de actuaciones de transformación residencial , tiene su justificación fundamentalmente , en la mejora que puede suponer su desarrollo para completar , los vacios y falta de continuidad y dispersión de la estrucutra urbana actual.

A nivel de estructura urbana el PBOM ha constatado la necesidad de:

- Mejorar las dotaciones públicas y las infraestructuras urbanas, y los niveles de terminación de la urbanización de algunas zonas parcialmente ejecutadas
- Mantener la singularidad de las aldeas de Navarredonda y La Mezquitilla.
- Solucionar los problemas de inundabilidad de los cauces hidráulicos en el cruce del núcleo urbano principal y evitar nuevos desarrollos sobre terrenos afectados por potenciales riesgos de avenida e inundación.
- Mejorar la articulación viaria y conexiones con el entorno territorial. Posible Terminación de la variante de la A-451 a Almargen, con conexión a la A-406 Villanueva de san Juan.
- Completar un sistema de rondas que enlacen los ejes viarios radiales..
- Potenciación de la función del municipio como subcentro comarcal. Potenciación de implantación de actividades económicas de rango supramunicipal.
- Protección del Patrimonio, partiendo de la identificación de elementos protegidos del Catalogo de Elementos Protegidos que aporta el PGOU, y de la Carta Arqueologica del municipio, se deberá actualizar la valoración de los elementos patrimoniales, analizando el grado de concienciación ciudadana, evitando restricciones del

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 157/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 158/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

uso privado no justificadas, y en conformidad con los criterios y objetivos que se fijen de forma coordinada con la Consejería de Cultura.

Aplicación de criterios de urbanismo inclusivo , en accesibilidad , diversidad , genero y uso equitativo de la ciudad, con diseño de los nuevos espacios libres y equipamientos públicos que se creen o se renueven que sean accesibles y funcionales para todos los segmentos sociales de edad o de genero , que sean de calidad, seguros e inclusivos y buscando una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad.

2.1.2. Mejora del desarrollo del territorio municipal

Como objetivo general a nivel territorial también se incluye el desarrollo y protección del Suelo No Urbanizable y potenciación de su uso agrícola y ganadero, como soporte principal de la actividad económica del municipio, con protección de los elementos territoriales de interés: masas forestales, topografía singular, paisaje, elementos patrimoniales, yacimientos arquologicos edificaciones singulares en medio rural ,etc., al tiempo que se potencian la implantación de actividades productivas vinculadas con los productos agrícolas y ganaderos del propio territorio natural.

Protección del medio ambiente los recursos naturales y el paisaje. Partiendo d ela identificación de los elementos naturales significativos existentes en el territorio mucicipal y procediendo a su delimitación y estableciendo distintos niveles de protección en la regulación de la Normativa Urbanistica , a fin de mantener sus valores naturales y paisajísticos.

2.1.3. Viabilidad del Plan: Propuestas equilibradas para la efectiva Ejecución y Gestión del Plan, considernado las especificas singularidades y posibilidades del municipio.

Es objetivo del PBOM de El Saucejo realizar una propuesta ajustada a la escala y singularidades del municipio, que sea útil y accesible a los ciudadanos, debiendo guardar equilibrio entre los criterios estrictos de planeamiento (diseño urbano) y su viabilidad (realización y gestión). Se hace pues necesario:

- Fomentar la colaboración de otras administraciones supramunicipales en las intervenciones de dotaciones de equipamiento e infraestructuras.
- Facilitar la viabilidad de la gestión y financiación económica de las actuaciones de reforma y desarrollo propuestas, así como la gestión de suelo dotacional.

  Para ello es conveniente la participación en el diseño de las mismas de los titulares de suelo, para acomodar y coordinar interese público y privado, que garanticen su posterior ejecución.

  Existe también la necesidad de una mayor intervención directa por parte del Ayuntamiento, para dar mayor empuje a las iniciativas de reforma y terminación de los vacíos urbanos o de las áreas en transformación, mediante actuaciones de iniciativa pública.
- Revisión y mejora del articulado de la Normativa Urbanística vigente, resolviendo las indeterminaciones o conflictos de aplicación que se han detectado en su periodo de vigencia, pero manteniendo con carácter general su estructura y contenidos, y los criterios de simplicidad y fácil comprensión, para su aplicación más directa por los ciudadanos.

2.2. SINTESIS DE DIAGNOSTICO Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PBOM DE EL SAUCEJO

2.2.1. Ordenacion General .Territorio y Medio Rural

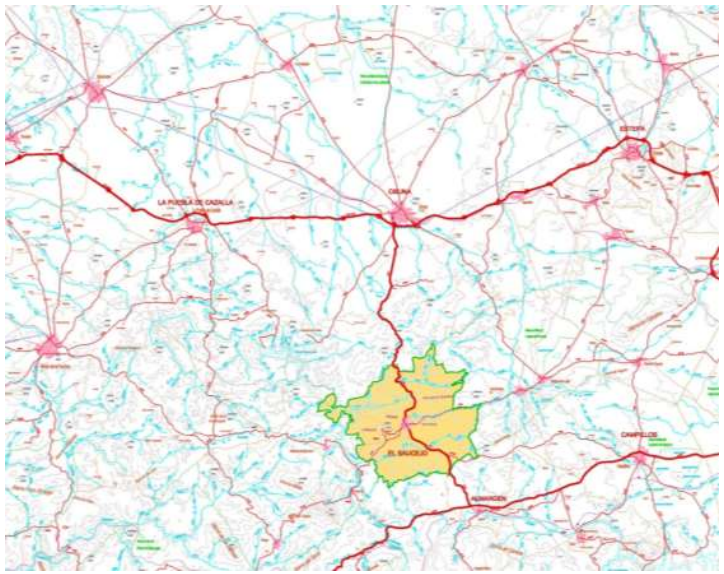
2.2.1.1. Encuadre y Función Territorial

A nivel territorial El Saucejo continua en un proceso de transición, ya iniciado hace unos años, y que se caracteriza por la tendencia al salir de aislamiento que le confiere su actividad tradicional eminentemente agraria, hacia una inserción en el sistema urbano comarcal y regional con mayor interrelación entre municipios, donde vendría a ocupar las funciones de centro de la subcomarca de la Sierra Sur Oriental.

2.2.1.2. Red de Comunicaciones

Aunque la formalización de la carretera A-451 en el eje Norte-Sur del término municipal, ha venido a articular coherentemente el territorio, favoreciendo las comunicaciones de la subcomarca con Osuna y conectando con la Autovía A-92 (vertebración estructural de la comunidad) siguen existiendo problemas en la comunicación "local" entre los municipios de la subcomarca, debiéndose afrontar o completar mejoras en las carreteras de la red provincial dependientes de la Diputación que vienen a conectar los pueblos en la directriz Este-Oeste.

Esquema 2 / 01 – Relación del municipio de El Saucejo en su entorno territorial



2.2.1.3. Infraestructuras Territoriales

Se ha observado que las infraestructuras territoriales (servicios de suministros y elementos asociados que articulan el territorio desde una perspectiva de organización y gestión del mismo) presentan mayores déficits en los aspectos de suministro eléctrico en Media Tension.

2.2.1.4. Áreas Potencialmente Inundables

Definición y delimitación de las Áreas Inundables de los Arroyos en proximidad a los núcleos urbanos, para su protección especial, o su tratamiento adecuado mediante medidas correctoras, para evitar los riesgos de inundación de las zonas urbanas consolidadas que sean afectadas, o su calificación con usos compatibles con el entorno urbano, que no requieran de edificación.

2.2.1.5. Áreas especiales del Territorio a proteger

Mantenimiento de las áreas de especial protección por planificación territorial, (procedente del Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Sevilla), en la Subzona Complejo Serrano el Pinalejo, y la Zona de Especial Proteccion por legislación especifica "Zona de Especial Conservacion ZEC Corbones", que se corresponde con el cauce del Rio Corbones, y mantenimiento de los niveles de protección y regulación normativa a fin de conservar su carácter forestal y sus valores medioambientales.

Mantenimiento, con los ajustes de delimitación y de Normativa que se consideren necesarios, de las áreas de especial protección por planificación urbanística, (procedentes de las NNSS 2000 y mantenidas en la Adaptación Parcial a la LOUA), en las Subzonas: Parajes Singulares, Arroyos de los Lobos y Solana, Protección de la Vegetación y el Suelo, y Protección del Paisaje.

Mantenimiento de la calificación del resto del Suelo No Urbanizable con la calificación de Zona de carácter natural o rural, con un mayor grado de tolerancia para la implantación de usos o actividades vinculadas al medio rural o de actividades distintas desarrolladas mediante la figura de Proyecto de Actuación en Suelo Rustico prevista en la LISTA.

2.2.1.6. Ordenación del Suelo Rústico

Valoración y análisis de la Normativa en Suelo No Urbanizable vigente por las NNSS 2000 y sus Modificaciones realizadas al respecto, con objeto de proceder a su ajuste o modificación, buscando el equilibrio entre desarrollo socioeconómico de las actividades productivas en el medio rural, y el control y corrección de los impactos medioambientales que puedan generar sobre el suelo, el agua o el aire.

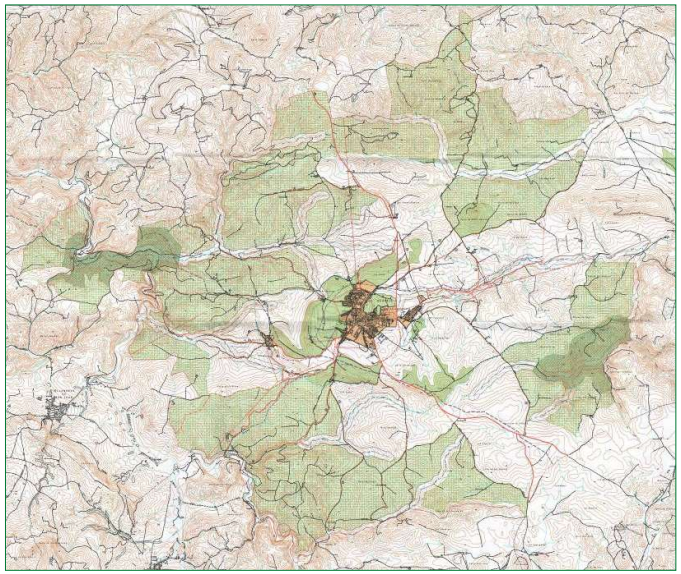
Entre las medidas de control a implantar se puede destacar:

- Control de la excepcionalidad de construcción de viviendas en el medio rural.
- Control especifico de los procesos de ocupación con edificaciones y actividades del Suelo Rústico (antes denominado suelo no urbanizable) próximo a los núcleos urbanos.
- Control del impacto sobre el paisaje de estas actividades y del entorno paisajístico del núcleo urbano y los cerros y elevaciones del terreno circundantes

Ordenanzas en Suelo Rústico

- Como se ha citado, se deberá analizar y adaptar la normativa correspondiente a usos y actividades en Suelo Rustico, procurando la actualización de la normativa a las nuevas condiciones de la legislación medioambiental, y a las necesidades y condiciones propias de los usos mas comúnmente implantados en el territorio rural del término municipal.

Esquema 2 / 02 – Ordenación Estructural del Territorio Municipal (Plano AdP 2009)



2.2.1.7. Medio Rural y Paisaje – Interacción del Hombre

El medio rural de El Saucejo está caracterizado por un alto grado de alteración del substrato físico y natural como consecuencia de la intensa acción del hombre en prácticamente todo el territorio, con aprovechamientos agrarios y ganaderos como actividades económicas que han protagonizado la transformación del medio, y que en la actualidad son responsables de la problemática generalizada en el medio rural a la que se ha de dar respuesta desde el Plan con normativas adecuadas y medidas que permitan su sostenibilidad a corto, medio y largo plazo.

- Riesgo de Erosión
  Existen áreas en el término con alto riesgo de erosión del suelo debido a la coincidencia de condiciones naturales relativamente frágiles (predominio de materiales poco resistentes con fuertes pendientes) y de usos agrarios muy lesivos.
- Descenso de los recursos de agua disponible

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: 159/584
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Motivado por la pequeña entidad del acuífero de El Saucejo y de los cauces de los ríos (salvo el río Corbones) y por el incremento del consumo de agua para riego y abastecimientos de explotaciones ganaderas.

- Contaminación del suelo por vertidos
  Las empresas ubicadas en el término de El Saucejo se caracterizan por ser de carácter agropecuario (producción de aceite de oliva, producción de ganado porcino, pavos y pollos, etc.). Los residuos generados por estas producciones agrícolas/ganaderas pueden resultar agresivos para el medio, la salud o la vida animal o vegetal si no son controlados adecuadamente.
- Deterioro y modificación del hábitat rural construido
  El descenso de la población en el municipio ha conllevado el abandono de la mayor parte de la edificación tradicional dispersa en el territorio que ha entrado en un proceso de deterioro prácticamente irreversible.

  Contrariamente, se detecta la proliferación de nuevas construcciones poco respetuosas con el medio, fundamentalmente naves ganaderas, con efecto muy negativo sobre el paisaje en el municipio.
- Espacios singulares – Areas de ribera y las cumbres centrales
  Las riberas configuran de por sí un elemento de interés natural y paisajístico, tanto por la posibilidad de mantener una vegetación específica no presente en el resto del término municipal, como por su atractivo paisajístico.

  Deben pues también recibir un tratamiento específico de protección, pudiéndose destacar:

  - Entorno del valle del río Corbones y del río Lobos
  - Arroyos de la Parra y de la Sorda
  - Fuente del Viejo y Arroyo en el entorno del núcleo de Navarredonda

  Otros elementos de especial significado paisajístico lo constituyen la aureola de cumbres y cerros que rodean a la cabecera municipal, que desde el punto de vista visual actúa como telón de fondo para la perspectiva desde el núcleo y como referencia para todos los accesos a los núcleos.

  Se trata además de un área que, por su proximidad al municipio y su elevación, mantiene el riesgo de construcción de nuevas edificaciones poco respetuosas similares a las ya instaladas (naves, infraestructuras. etc.)

2.2.1.8. Proteccion de la biodiversidad

En el marco de la legislación ambiental, y dentro de la capacidad propia de regulación que tiene el planeamiento urbanístico del PBOM, se proponen como objetivos generales de carácter ambiental vinculados a la protección de la flora y fauna del territorio:

- Preservar la biodiversidad garantizando la supervivencia de las especies mediante la protección y conservación de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.
- Garantizar el uso y disfrute del medio natural como espacio cultural y de ocio, susceptible de aprovechamientos que fomenten el desarrollo sostenible y transmisible a las generaciones futuras.

Todo ello en cumplimiento a lo establecido en la Ley andaluza 8/2003, de 28 de octubre, de Flora y Fauna Silvestres y la Ley estatal 42/2007, de 13 de diciembre Patrimonio Natural, desarrollados instrumentalmente por respectivos Planes y Programas de Actuación redactados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorito de la Junta de Andalucía.

2.2.1.9. Adecuaciones a la normativa medioambiental

Por último el Plan General también deberá incorporar en la normativa, las nuevas determinaciones generadas por la legislación medioambiental, aprobadas por la Junta de Andalucía, relativas a la Zonificación Acústica y medidas frente a la conificación lumínica.

2.2.2. Ordenacion General .Crecimiento Poblacional Y actividades

2.2.2.1. Población y Necesidades de Vivienda

Estabilización del número de habitantes de la población entre 4.200-4.400 habitantes, con muy ligeras oscilaciones durante los últimos quince años. Es poco probable en los próximos diez o quince años que se produzcan circunstancias que alteren esta dinámica de crecimiento poblacional existente estrictamente vegetativo, con escasa o nula incidencia de la inmigración.

Para establecer una hipótesis adecuada de crecimiento el documento del PBOM, puede realizar una estimación de crecimiento entre la horquilla:

- Incremento poblacional por expectativas de crecimiento poblacional en torno al 1% anual, lo que supone una expectativa de incremento poblacional en un plazo de 16 años (correspondientes a dos periodos de programación del Plan de 8 años cada uno) aproximadamente de 690 habitantes nuevos, en 16 años , equivalente a aproximadamente 290 viviendas.

  Esta primera hipótesis se justifica como ""crecimiento de mínimos" para posibilitar suelo disponible suficiente para posibles fluctuaciones de la actual tendencia y absorber crecimientos vegetativos, manteniendo una oferta de suelo variada para facilitar la competencia de precios.
- Referencia al incremento poblacional máximo en relación con los anteriores límites fijados por el POTA,(actualmente no vigentes), establecido en un aumento máximo del 30% de población, en 8 años, que aplicado en nuestro caso sobre el periodo de vigencia total previsto del Plan de 16 años ,supondría 1.300 habitantes nuevos, equivalente a 540 viviendas, para el mismo periodo de vigencia de 16 años.

  Esta segunda hipotesis solo se justificaría por el mantenimiento del mayor número posible de las actuaciones ya previstas en las NNSS 2000, y que en gran parte mantiene el PGOU en fase de Aprobacion Definitiva, necesarias para completar la estructura urbana y mantener los derechos que estuviesen consolidados de titulares de suelo, (aunque no en todos los casos), si bien resulta una oferta muy sobredimensionada y con poca posibilidad de completarse, ante la escasa tensión de crecimiento poblacional.

2.2.2.2. Intervención Pública en el Mercado De Suelo

Oportunidad de generar reservas de suelo para su destino a vivienda protegida, oportunidad de intervención directa del ayuntamiento en ciertos procesos de gestión y urbanización de suelo, para generar patrimonio público de suelo, para abaratar el precio de repercusión, mediante la figura del agente urbanizador por el Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 160/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Vinculación de este tipo de actuaciones de adquisición de suelo publico con otros objetivos de generación de suelo para sistemas generales e Infraestructuras necesarias, no vinculables a cesiones de titulares privados.

2.2.2.3. Actividades Económicas y Usos Productivos

Potenciación de implantación de actividades productivas, industriales, terciarias, servicio, y turísticas, para aumentar el nivel de desarrollo socioeconómico del municipio.

Oportunidad de generar nuevas reservas de suelo para uso global industrial en posiciones seleccionadas de accesibilidad al viario principal, y suficientemente segregado de las zonas de uso residencial.

Reserva de nuevo suelo industrial con calificación de suelo urbano no consolidado en parte de los desarrollos situados en la salida de la carretera de Almargen y calle Alberquilla, en el entorno de la UE-10, y en el entorno de la parcelación irregular "Las Cruces", con destino a las demandas de actividades industriales locales de pequeña industria, talleres, y almacenes de maquinaria y productos agricolas.

Potenciación de la implantación de actividades de servicios, pequeña industria no molesta y usos de hostelería y turísticos, como usos complementarios de las zonas de uso global residencial, mediante la formulación de una Normativa de usos que permita la tolerancia y compatibilidad.

2.2.3. Ordenacion General .Medio Urbano

Mantenimiento del modelo de estructura urbana de ciudad mediterránea compacta y continua, de acuerdo con los criterios y directrices del POTA, y de la LISTA, desarrollado históricamente sobre las zonas de valle más bajas entre las colinas que rodean el núcleo, por donde discurrían las vías de comunicación, caminos o carreteras que confluyen en el centro de la población.

- Consolidación del modelo de asignación de usos globales residenciales ya estructurados sobre el viario principal urbano que confluye en el Centro Histórico.
- Desarrollo de los sectores de uso global industrial al este del núcleo principal, vinculados a la red viaria territorial.
- Mantenimiento en su ámbito superficial y consolidación sin generar más extensión, de los dos núcleos autónomos de La Mezquitilla y Navarredonda

Imagen 2 / 03 – Ortofoto de los núcleos urbanos de El Sacuejo y Navarredonda



2.2.3.1. Articulación Ciudad – Territorio

Control de la expansión o crecimiento del núcleo urbano principal. Controlar el crecimiento hacia las zonas próximas a los arroyos o hacia las zonas de mayor complejidad topográfica, situadas al norte y oeste, por motivos de protección del paisaje natural circundante y por las complejidades derivadas para la conexión y ampliación de infraestructuras.

Control de la expansión y mantenimiento de los límites urbanos de los dos núcleos urbanos segregados de La Mezquitilla y Navarredonda por no existir demanda ni necesidad de mayor expansión.

Terminación de los bordes urbanos desarticulados. Proponer actuaciones de cierre y formalización de fachadas formalizadas al entorno natural o rural próximo, evitando medianeras y traseras vistas.

Control de los procesos de parcelación irregular descontrolada en algunos bordes del continuo urbano.

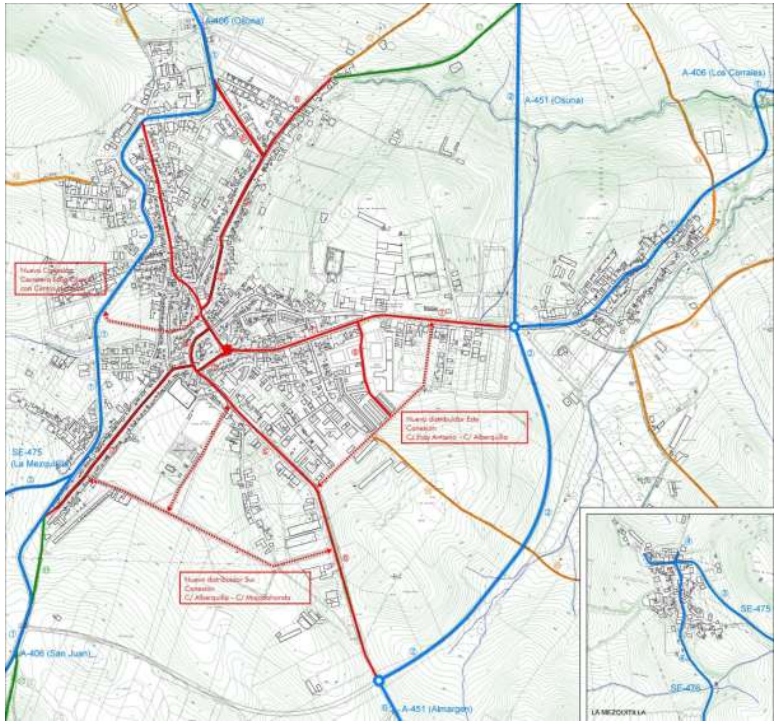
Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 161/584

2.2.3.2. Estructura / Red Viaria y Usos Globales

Mantenimiento del modelo de estructura urbana de ciudad mediterránea compacta y continua, , desarrollado históricamente sobre las zonas de valle más bajas entre las colinas que rodean el núcleo, por donde discurrían las vías de comunicación, caminos o carreteras que confluyen en el centro de la población.

Consolidación del modelo de asignación de usos globales residenciales ya estructurados sobre el viario principal urbano que confluye en el Centro Histórico con la excepción de la Zona de Uso Global Industrial del entorno de la Cooperativa y Sector S-5.

Imagen 2 / 04 – Diagnóstico sobre la articulación de a red viaria urbana



Terminación de los vacios y bordes urbanos , mediante las operaciones de reforma interior y o ensanche , con objetivo de consolidar los sectores parcialmente desarrollados, o sin completar que se forman entre los distintos ejes viarios radiales.

Mejora y Refuerzo de la red viaria principal. Con potenciación del desarrollo de Actuaciones que completen la construcción de un sistema de rondas transversales , que enlacen los ejes radiales actuales, facilitando la accesibilidad rodada y peatonal entre los sectores, evitando la necesidad de que todos los movimientos deban de cruzar necesariamente el Centro de la población .Construccion de la Ronda Transversal del borde del sector sureste entre los ejes de la Calle Alberquilla, y la calle Fray Antonio. Construcción de la Ronda Transversal del sector suroeste, entre la Calle Majadahonda y la Calle Alberquilla. Y construcción de un nuevo eje viario de conexión entre la carretera A-406 Ecija–Olvera, y el Centro Histórico, en paralelo al encauzamiento del arroyo de la Parra , y con prolongación de la Calle Pozo.

Limitación de Actuaciones de Transformación en los sectores urbanos Norte y Oeste, en localización externa a la carretera A-406 Ecija-Olvera, La discontinuidad de estos tejidos y la topografía con pendientes crecientes, no permiten el enlace transversal entre las piezas urbanas por encima de la citada carretera, estando por tanto limitada la consolidación del conjunto urbano a la colmatación de los pequeños vacíos generados entre estas piezas,

Sector Noreste Totalmente limitado para la expansión urbana por el cauce y el valle del Arroyo de la Parra, y en su posible expansión al este por la existencia del cementerio municipal, que debe respetarse en su separación e identificación singular respecto al conjunto urbano. Se debe plantear la regulación de alineaciones de las traseras de la calle Erillas, con doble objeto de regeneración de fachada urbana y liberación del espacio del cauce del Arroyo de la Parra, (liberación de usos de la zona de DPH y de la zona de servidumbre).

Actuacion de terminación del vacio Urbano del sector Central del ensanche en la Era Mora antiguas UE-3 y UE-4, para completar la malla urbana , y posibilitar una mayor accesibilidad y funcionalidad (posibles nuevas dotaciones de espacios libres locales) de esta gran manzana.

Completar la terminación del tejido residencial del Sector Sur-Este, con la construcción del arco viario previsto que enlaza los dos ejes viarios principales y sirve de cierre de estos ensanches y de límite definido del borde urbano. Sera necesario potenciar la terminación del desarrollo previsto en distintas Actuaciones definidas en las NNSS, ajustando sus características a la realidad física de terminación y posibilidades de gestión.

Se debe valorar la oportunidad de rediseñar globalmente la propuesta de ordenación del Sector Sur-Oeste entre las Calles Majadahonda y Alberquillar, y también la oportunidad de reducir la superficie de suelo objeto de transformación, debido a la dificultad de completar un desarrollo urbano tan extenso y complejo en cuanto a bordes urbanos dispersos y fragmentación de propiedad, o también de fragmentar y ajustar más en lo posible las iniciativas de Actuacion y gestión, para facilitar su desarrollo.

En este ámbito será previsiblemente necesario ubicar un tanque de tormenta en la cabecera del encauzamiento del Arroyo Cañuelo, que podrá destinarse por su compatibilidad como SSGG de espacios libres, como nuevo Parque Urbano de la población. La Actuacion de obtención de suelo para el tanque de Tormenta y para SSGG de Espacios libres, puede también incorporar posibles ampliaciones dotacionales para el Polideportivo.

2.2.3.3. Estructura/ Dotaciones, Espacios Libres y Equipamientos

Al tener el núcleo urbano de El Saucejo un tamaño pequeño, con distancias a recorrer accesibles para todos los usuarios, las dotaciones de espacios libres y equipamientos se estructuran en un único nivel de prestación de servicios como Sistemas Generales, que dan respuesta en su conjunto a toda la población. Tan solo se pueden diferenciar como

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 162/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Sistemas Locales de Espacios Libres las piezas de menor tamaño superficial , que complementan esta dotación con alcance y función de barrio , o las dotaciones generadas en sectores desarrollados por planeamiento parcial.

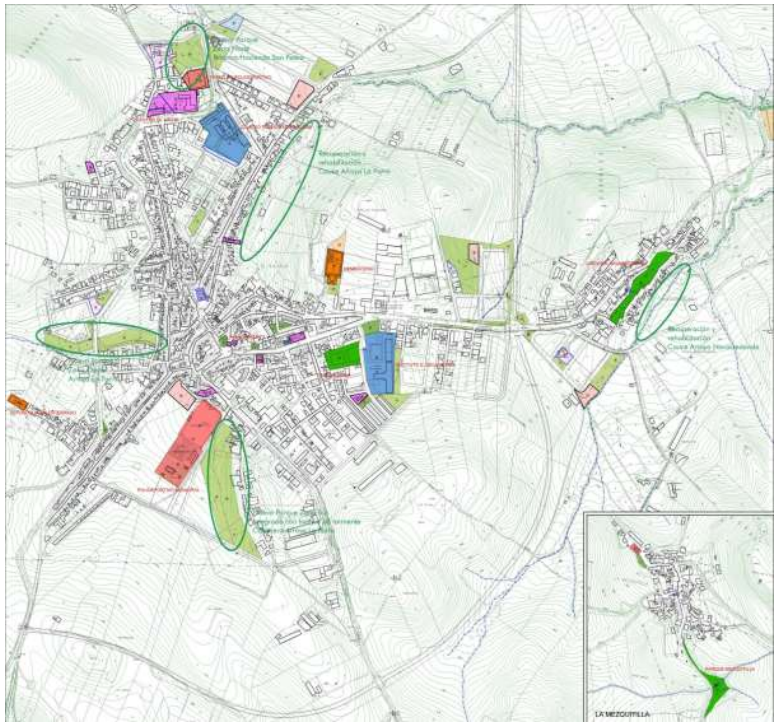
En los núcleos autónomos de Navarredonda y La Mezquitilla, si es necesaria la dotación de equipamientos y espacios libres que tendrán carácter de Sistema LocaL.

Sistema General de Espacios Libres

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA define un estandar de 6,98 m2/hab para el Sistema General de espacios Libres, siendo este un parámetro teórico, pues se calcula incluyendo todos los suelos proyectados aunque mas de la mitad de la superficie no esta gestionada ni ejecutada. El estándar real existente conforme a la LISTA calculado en base a la superficie ejecutada y en uso de SSGG de espacios libres en relación a la población censada es muy inferior: 3,45 m2/hab.

El objetivo del PBOM debe ser alcanzar en su periodo de vigencia, el estándar legal mínimo de 5 m2/hab, garantizando la gestión de los suelos necesarios en proporción a la capacidad máxima poblacional.

Imagen 2 / 05 – Diagnóstico sobre las dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos



Se debe valorar la oportunidad de gestión y funcionalidad de los distintos suelos posibles para aumentar esta dotación.

- La reserva de suelo de la Actuación UE-1 / Hacienda San Pedro. Debería valorarse su viabilidad, al resultar una posición lejana y de escasa accesibilidad. Sin embargo hay que valorar la oportunidad de que existe un Convenio con los titulares que posibilita su gestión directa, mediante cesion, incluyendo otros suelos para equipamiento, y que este SGEL tiene un carácter de elemento de transición con el medio rural, y terminación del perímetro urbano, y además esta vinculado y posibilita la protección paisajística de la Hacienda San Pedro.
- La reserva de suelo de la Actuación UE-7 sobre la cuenca de cabecera de Arroyo La Parra. Su posición próxima al centro urbano es un factor positivo en cuanto a localización y accesibilidad global, y posibilita la conectividad transversal desde el Centro Historico , hacia los tejidos externos sobre el eje de la carretera Ecija-Olvera. aconsejando a priori el mantenimiento de la localización de estos SSGG y el esfuerzo y compromiso en su gestión y urbanización.
- La reserva de suelo de la Actuación UE-23 sobre la cuenca de cabecera de Arroyo Cañuelo. Su posición próxima al centro urbano es un factor positivo en cuanto a localización y accesibilidad global, y además estos suelos pueden ser necesarios para la construcción de las medidas correctoras de inundación de los Arroyos canalizados , con la construcción de Tanque de Tormenta, si bien la superficie de suelo a ordenar entre el Polideportivo y la zona Urbana de Vereda Cañuelo, es muy grande y superaría las necesidades de obtención de suelo para SSGG de Espacios libres.

En los casos de Mezquitilla y Navarredonda, existen espacios libres de SSGG previstos en las NNSS que se deben mantener. En el caso de Navarredonda el espacio libre existente en su zona central, desempeña perfectamente la función de SSGG de Espacios llbres de este nucleo. En el caso de la Mezquitilla, su reducido tamaño y su implantación en el medio rural , no demandan una dotación de este nivel , no obstante existe un Sistema General ubicado en el entorno de la Fuente de la Mezquitilla. En ambos casos se considera no necesaria la generación de nuevos suelos con esta finalidad.

Sistema General de Equipamientos Y servicios

Con respecto al resto de Dotaciones de Equipamiento, las necesidades del núcleo urbano están suficientemente cubiertas, en relación con la población y demanda actual.

- Equipamiento Educativo. Media Dotacional Existente de 12,40 m2/viv. Como objetivo se puede plantear la ampliación de superficie de los centros educativos existentes, Centro de Primaria e Instituto y la posible ampliación de suelo para guardería, vinculadas a Actuaciones de Transformación próximas.
- Equipamiento Deportivo. Media Dotacional Existente de 11,20 m2/viv. Como objetivo se puede plantear la ampliación de superficie de los dos recintos deportivos existentes, Pabellon Cubierto y polideportivo al aire libre, para ampliar sus instalaciones y concentrar para mejor gestión las instalaciones, vinculadas a Actuaciones de Gestion de suelos públicos ,(Hacienda San Pedro , y Vereda Cañuelo). Singularmente se debe reforzar con pistas polideportivas más sencillas la dotación específica, "local" de la Mezquitilla y Navarredonda.
- Equipamiento Social SIPS. Media Dotacional Existente de 2,54 m2/viv. También se considera suficientemente cubierta la dotación de equipamientos sociales, asistenciales, sanitarios, culturales, o administrativos, asi como

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 163/584

los servicios urbanos, Cementerio, Punto llmpio , Tanatorio, Policia, etc. Como objetivo se puede plantear la posible ampliación del centro de salud, y la reutilización con nuevos usos de la parcela del silo Agricola.

Mención expresa en cuanto a las dotaciones de espacios libres y equipamientos requieren los núcleos autónomos de Navarredonda y La Mezquitilla. Por sus características de reducido tamaño y segregación, deben tener un tratamiento singular, en cuanto a dotaciones locales específicas de espacios libres y de equipamientos deportivos, (pistas polideportivas al aire libre).

2.2.3.4. Estructura/Infraestructuras Urbanas.

Abastecimiento

El problema a resolver será el de garantizar la presión de servicio a algunas zonas más elevadas del núcleo urbano, mediante la construcción de un segundo deposito en posición mas elevada, o mejorando la capacidad y funcionalidad de la red de distribución existente, completando con anillos distribuidores la red.

Saneamiento

El principal objetivo a alcanzar, tras la construcción de la depuradora, es la resolución de los problemas de encauzamiento de las cabeceras de arroyos que atraviesan el centro histórico, que vierten al Arroyo de la Parra, para evitar los problemas existentes de entrada en carga de las canalizaciones, segregando esos caudales de las canalizaciones de fecales.

Red Energía Eléctrica

El objetivo fundamental será el refuerzo de la capacidad de potencia de la única línea de Media Tension, que suministra desde la Subestacion de Osuna, o su desdoblamiento, y la articulación de las formulas necesarias para su financiación y ejecución

Otros servicios urbanos

Están suficientemente cubiertos

2.2.3.5. Prevención de Riesgos De Inundacion En Áreas Urbanas

Red Hidrográfica Zonas Potencialmente Inundables

La red hidrográfica del término municipal de El Saucejo está formada por cauces de mediana y pequeña entidad.Todos estos cauces han sido estudiados en profundidad en el Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado como Anexo al PGOU [actualmente en proceso final de tramitación], pudiendo observarse a nivel de Diagnóstico del nuevo PBOM la detección de los siguientes puntos con problemas potenciales de inundabilidad:

- Las vertientes cabeceras del Arroyo La Parra atraviesan el núcleo urbano de El Saucejo, con canalizaciones soterradas, que pueden tener riesgo de insuficiencia de sección para periodos de avenidas T500.
- Zonas urbanas colindantes a vertientes de laderas con escorrentías elevadas
- Arroyo de La Parra en el limite este del núcleo urbano de El Saucejo, genera algunas zonas inundables en la proximidad del suelo urbano. Traseras calle Erillas. Los huertos y traseras han ocupado el Arroyo. Problemas de dimensionamiento en pasos de caminos o carreteras
- Arroyo situado al límite del núcleo urbano de Navarredonda, genera algunas zonas inundables en la proximidad del suelo urbano. Problemas de dimensionamiento en pasos de caminos o carreteras

Medidas Correctoras: Líneas Generales de Actuación

Desde el documento del PGOU se proponen una serie de líneas generales de actuación que vengan a reducir al menor riesgo posible:

- Diseño de parque de tormentas amortiguador de avenidas, en la cabecera sur del Arroyo, junto al Polideportivo, y mantenimiento de las canalizaciones que cruzan la población.
- Encauzamientos de tramos con sección insuficiente y recuperación de márgenes, incluyendo en su caso motas de protección
- Ampliaciones puntuales de obras de drenaje transversal. Cunetas interceptoras en laderas con fuertes escorrentías
- Posibilidad de recuperación del cauce del Arroyo La Parra exclusivamente para aguas de pluviales, y segregación de la red de alcantarillado mixta actual.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 164/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Imagen 2 / 07 – Localización de encauzamiento en el nucleo urbano (sur) de El Saucejo



2.2.3.6. Redefinición de las Actuaciones de Reforma Interior o Nuevo Desarrollo

UEs - urbanización ejecutada completamente y parcialmente edificadas

Se deben clasificar como Suelo Urbano, considerando que han adquirido condición de solares. Deberán completarse en cualquier caso los procesos administrativos de recepción de la urbanización, y de titularización municipal de las cesiones de suelo público.

UEs - urbanización ejecutada parcialmente o incompleta, y parcialmente edificadas

Se pueden clasificar como Suelo Urbano las partes de las UEs en las que se puede considerar que los terrenos han adquirido condición de solares, urbanización ejecutada , para no afectar a posibles licencias de parcelación, edificación y ocupación ya concedidas por el Ayuntamiento, y considerando su grado de terminación de la urbanización, y clasificar el resto pendiente que cuenta con ordenación detallada ,como Suelo Urbano incluido en Actuaciones Urbanísticas de Mejora para completar la Urbanización.

UEs - sin desarrollar ni en su gestión ni urbanización

Se debe valorar , el nivel de consolidación de los suelos para tener la clasificación de Suelo Urbano, y la mejora que estas Actuaciones suponen para la conformación y terminación de la estructura urbana , asi como la dificultad de gestión que conlleva cada una de estas actuaciones, procurando aplicar un criterio de prioridad urbanística para definir cuales deben mantenerse en la Clasificacion de Suelo urbano , por reunir los requisitos legales de esta categoría de suelo, (condiciones correspondientes de consolidación edificatoria, y de ubicación como vacios en la malla urbana), delimitándolas como Actuaciones de Transformacion Urbanística de Reforma Interior, y cuales deben ser suprimidas y clasificarse como Suelo Rustico , por no cumplir los requisitos del suelo urbano, aun cuando en algunos casos son vacios en entre los tejidos de la malla urbana.

UEs - sin desarrollar correspondientes a actuaciones sin aprovechamiento para obtención de SSGG de espacios libres o equipamientos

En el nuevo Plan se debe valorar la dificultad de gestión que conlleva cada una de estas actuaciones y también la necesidad de obtención actual de dichos suelos, debiendo introducir mecanismos de reparto de aprovechamiento para poder absorber suelos externos destinados exclusivamente a dotaciones.

Sectores con urbanización ejecutada y completa y parcialmente edificadas

Sectores S-2,(UE-1) S-4 y S-6 . Han completado su proceso de planeamiento, gestión y urbanización del suelo y están parcialmente edificados. Procede la Clasificación como Suelo Urbano

Sectores con planeamiento aprobado definitivamente o en tramitación de modificación

Sectores S-1, S-2(UE-2), y S-5 / Han completado su proceso de planeamiento, pero no ha iniciado su gestión y urbanización,. Procede su clasificación como Suelo Rustico , incluido en la delimitación de Actuacion de Transformacion Urbanística de Nueva Urbanizacion, en la que se mantiene la ordenacion pormenorizada de los anteriores Planes Parciales , estableciendo una programación , con compromisos con los propietarios promotores para su gestión y urbanización, o en su defecto la supresión de la delimitación de la ATU de Nueva Urbanizacion, si no hay compromiso de mantener la iniciativa

Sectores de uso global residencial, sin planeamiento aprobado, y sin iniciar el proceso de gestión y urbanización

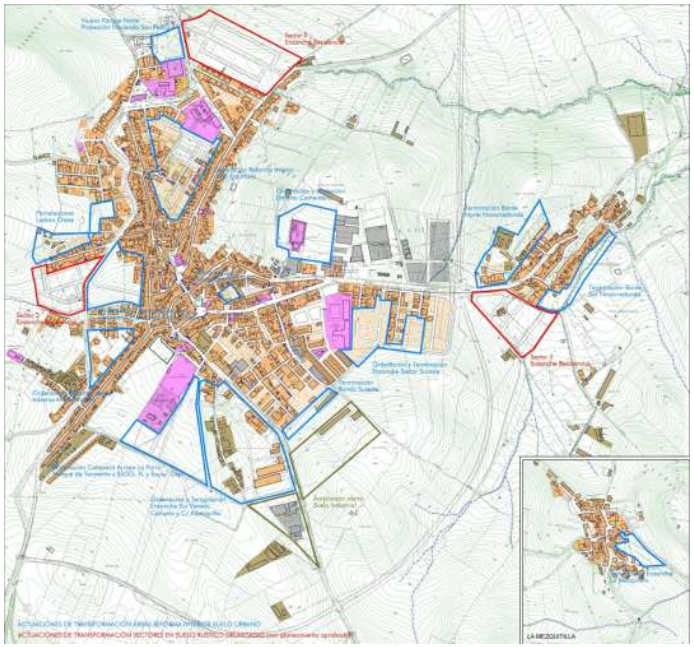
Sector S-3 / No ha formulado iniciativa de planeamiento. Procede su clasificación como Suelo Rustico, puesto que los compromisos e intereses de desarrollo de los particulares no son inmediatos y no están garantizados los plazos de ejecución, considerando que la oferta de suelo residencial ya es excesiva.

Sectores de uso global industrial, sin planeamiento aprobado, y sin iniciar el proceso de gestión y urbanización

Sector S-7 / No ha formulado iniciativa de planeamiento. Se considera este sector excéntrico e innecesario y de escasa viabilidad. Se plantea su clasificación como Suelo Rustico. Se puede resolver la instalación existente mediante Proyecto de Actuación como actuación extraordinaria de edificación en SR.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Observaciones
Página: Firmado
Estado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
165/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Imagen 2 / 08 – Diagnóstico sobre las Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable



2.2.4. Ordenacion Detallada .Medio Urbano

2.2.4.1. Regulacion Normativa de las condiciones de edificacion: Ordenanzas

El nuevo Plan Básico deberá revisar, actualizar, y mejorar en lo posible, la regulación de la Normativa Urbanística, procedente de las NNSS, a aplicar fundamentalmente en el suelo urbano y suelo rustico, en los proceso de edificación o renovación de las edificaciones.

El Objetivo del Plan será mantener por su validez la estructura del cuerpo normativo ya consolidado y asimilado por los servicios técnicos y por la población, evitando la introducción de criterios o estructuras de redacción mas complejas, y posiblemente no necesarias.

Sera necesario el ajuste en la regulación de las condiciones de edificación, en algunos aspectos de las Normas de las tres Zonas del Suelo Urbano, como pueden ser los de ocupación máxima y los de la altura de la edificación, y edificaciones bajo cubierta o áticos.

También en el Suelo Urbano, será necesario analizar y modificar si procede la regulación de la normativa de compatibilidad entre usos residenciales y usos compatibles productivos, que puedan generar conflictos de convivencia como ruidos, emisiones de gases y olores, u otro tipo de afecciones ambientales, buscando como objetivo básico del Plan, la posibilidad de convivencia y superposición de usos, aunque con las correcciones ambientales que sean necesarias

2.2.4.2. Proteccion del Patrimonio

La propuesta del nuevo PBOM se formalizaría a través del Catálogo de Bienes Protegidos y en sus ordenanzas específicas, y partiendo de la base, de los elementos ya catalogados en las NNSS, y la incorporación de nuevos elementos patrimoniales, incorporando la documentación nueva aportada por el Catalogo elaborado en la fase de redacción del PGOU de 2016-2020, y la Carta Patrimonial de El Saucejo, en coordinación con los sucesivos Informes que emita la Consejería de Cultura.

Con esta idea se propone líneas de estudio del Patrimonio en función de su caracterización, detallándose para los grupos siguientes:

- Yacimientos y elementos arqueológicos
- Arquitectura civil y religiosa singular
- Arquitectura popular doméstica
- Arquitectura rural vinculada a la explotación agropecuaria: Haciendas, Cortijos, etc.

2.2.4.3. Mecanismos de gestion del PBOM

Uno de los objetivos fundamentales del PBOM es generar un Plan ejecutable, ajustado a la escala y singularidades del municipio y útil y accesible a los ciudadanos de El Saucejo.

Para ello es muy importante facilitar la viabilidad de la gestión y financiación económica de las actuaciones de reforma y desarrollo propuestas y de la gestión de suelo dotacional necesario para cubrir los déficits señalados.

Para facilitar la gestión del Plan será necesaria la colaboración en las intervenciones de otras administraciones supramunicipales en las actuaciones de dotaciones de equipamiento e infraestructuras (Actuaciones de refuerzo de las infraestructuras generales, protección de inundaciones, depósito de aguas, depuradora, refuerzo de la red eléctrica).

Se deben articular procesos de participación directa con los titulares de suelo afectados por Actuaciones de Transformacion tanto en Suelo urbano como en Suelo Rustico en los anteriores Sectores de Suelo Urbanizable para hacer lo más viable posible el desarrollo urbanístico de los suelos correspondientes.

Habrá que priorizar y concretar al máximo los objetivos de obtención de suelo dotacional para espacios libres y equipamientos, a fin de ajustar estas cargas globales de la ciudad, evitando la duplicidad que se puede generar con las

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 166/584

cesiones que se puedan obtener como cesiones mínimas obligatorias de las Actuaciones en Suelo Urbano o Suelo Rustico (antiguos sectores del suelo urbanizable). Además estas cesiones deben repartirse y articularse de la forma más proporcional posible entre las distintas actuaciones, mediante la definición de Áreas de Reparto de Aprovechamiento, fundamentalmente sobre las actuaciones de transformación en suelo Urbano.

Para la gestión de suelo con destino a Sistemas Generales, será difícil de repercutirlo sobre las Actuaciones de Transformacion en Suelo Urbano, a fin de condicionar ni cargar en exceso estas iniciativas, y por tanto será necesaria la intervención directa del Aayuntamiento , mediante convenios de cesion mediante sistema de expropiación.

También se deben fraccionar al máximo posible la delimitación de las Unidades de Ejecución, a fin que en cada una de ellas exista el menor número de propietarios posible y se simplifiquen la iniciativa de gestión.

En los caso que no sea posible tanta fragmentación, el Ayuntamiento deberá participar como director de la iniciativa por el sistema de Cooperación, incluso también en la figura de agente urbanizador, lo que permitiría su intervención directa en la obtención de suelo público, para ofertar suelo de vivienda protegida o suelos urbanizados a preciso más ajustados.

También el Ayuntamiento puede y debe intervenir directamente, completando los procesos de urbanización parcialmente ejecutados o con deficiencias de ejecución, desarrollando obras ordinarias de urbanización, y cargando mediante contribuciones especiales los costes a los propietarios de suelos afectados por estas mejoras o con responsabilidad en la anterior deficiente ejecución.

El Plan también deberá resolver los procedimientos, plazos, y compromisos necesarios para culminar los procesos de ejecución de los suelos con ordenaccon detallada aprobada, pero que están paralizados en su ejecución y urbanización. Debiendo de proceder a concretar nuevos compromisos y plazos . o en su defecto proceder a su desclasificación.

Se considera conveniente, para poder grantizar unos plazos realistas de la gestión y ejecución del Plan, establecer dos plazos temporales de dos octogenios (16 años de vigencia del Plan).

.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 167/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

3. ALTERNATIVAS URBANISTICAS AL PLAN. VALORACIÓN DE LA SOLUCION ELEGIDA

3.1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL ALCANCE DEL CONTENIDO DEL PLAN PARA LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

El alcance del Avance del PBOM presentado a Informacion Publica, tiene un limitado grado de detalle como corresponde a un documento de carácter fundamentalmente estratégico, en el que reflejar las líneas principales en torno a las que girará el futuro PBOM. Los contenidos del mismo se verán desarrollados y complementados en futuras fases del Plan, acompañados del correspondiente Estudio Ambiental Estratégico.

El Avance del Plan General de Ordenación Urbanística recoge los objetivos y criterios de ordenación y un adelanto de propuestas estructurales de ordenación, consistentes fundamentalmente en:

- Definición la estructura general del territorio, con la identificación de los sistemas generales de comunicación y de infraestructuras básicas, dotaciones y zonas verdes.
- Propuesta de clasificación de suelo y delimitación de categorías en cada una de ellas.
- Asignación de los usos globales al suelo urbano existente y a los crecimientos propuestos.
- Avance de algunas propuestas concretas en el suelo urbano existente: áreas de transformación y/o cambio de uso, ámbitos o edificaciones susceptibles de recibir una protección específica, actuaciones en relación a la movilidad urbana, etc.

3.2. PROPUESTAS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL PBOM

El Avance del PBOM, y por extensión el Documento Inicial Estratégico, realiza un análisis de distintas Alternativas al Plan, técnica y ambientalmente válidas, comparando sus determinaciones generales de ordenación y sus principales repercusiones en el medio. Posteriormente tras la emisión por la Delegacion Territorial de Medio Ambiente del Documento de Alcance, se formaliza el Estudio Ambiental Estrategico, que acompaña al presente documento completo del PBOM, que se presenta a la Aprobacion Inicial , en el que se elige y desarrolla como propuesta de ordenación definitiva, una de las Alternativas propuestas y analizadas en la Fase anterior del Avance.

Las Alternativas propuestas en el Avance, se han escogido atendiendo a una serie de factores preestablecidos: criterios estratégicos de ordenación territorial emanados del POTA (mantenimiento de la ciudad compacta adecuada lógicamente a la singularidad de El Saucejo), los antecedentes urbanísticos del municipio, y las conclusiones extraídas del estudio de la documentación de la Memoria de Información y del Diagnóstico previo así como la definición de Objetivos recogidos en el propio Avance del Plan.

Territorialmente las cuatro propuestas alternativas guardan muchas similitudes, con medidas ponderadas que permitan mantener un adecuado equilibrio (desarrollo sostenible) entre el uso adecuado del medio rural para la actividad agraria

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 168/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

y la conservación ambiental del mismo, si bien la Alternativa 0 (No realización del Plan) no dispondría de una actualización normativa que facilitase la protección del medio.

Es pues a nivel de ordenación urbana, principal soporte de la actividad humana, donde se pueden encontrar las diferencias más significativas (formalización de la trama urbana, actuaciones de desarrollo, disposición de suelos para usos residenciales y productivos, etc.).

Se enumeran a continuación las cuatro alternativas de ordenación valoradas, indicando a efectos de análisis de las propuestas de desarrollo:

- El plazo horizonte del Plan es de 16 años, correspondientes a dos periodos de programación de 8 años cada uno.
- La referencia a la población actual resulta del censo oficial del municipio, establecido en 4.230 habitantes a 1 de enero de 2023 (último dato publicado).
- Viene así a reconocerse en el planeamiento general vigente un total de 2.062 viviendas ejecutadas y en servicio (1.909 ud + 153 ud) sobre los que se asienta la población censada, entendiendo los 181 solares vacantes en suelo urbano como parte asumida remanente del mercado por flexibilización de la oferta y demanda.

Cuantificación de Viviendas en el Planeamiento General Vigente			
	Viviendas		
Clase de Suelo / Actuaciones (+)	Existentes	Solares	Total
Reconocidas existentes en Planeamiento y directamente materializables			
SUrbano plenamente consolidado (Suelo urbano consolidado en AdP)	1.874	(solares) 172	2.046
SUrbano plenamente consolidado (actuación desarrollada UE-9)	35	(solares) 19	54
Subtotal reconocidas	1.909	(solares) 181	2.090
Viviendas ejecutadas (adelantadas) en Unidades de Ejecución y Sectores de Desarrollo no finalizados			
ATU en Suelo Urbano (Unidades de Ejecución en SUNC)	83		
ATU nuevo desarrollo Suelo Rustico (SUble Sectorizado)	70		
Subtotal ejecutadas (adelantadas)	153		153

(+) Doble terminología de la vigente Ley LISTA con la anterior Ley LOUA sobre la que se definió la clasifiación del suelo contemplada en el planeamiento general vigente (NNSS 2000 + AdP 2009)

Alternativa 0: NO REALIZACIÓN DEL PLAN

La no realización del Plan supondría el mantenimiento del planeamiento general vigente, entendiendo, que en el momento de la fase de Avance, este lo constituyen el conjunto documental de las NNSS 2000 y AdP 2009, más las modificaciones producidas posteriormete.

Esta alternativa supondría disponer de planeamiento para el futuro desarrollo en actuaciones de transformación urbanística con capacidad para 1.295 viviendas nuevas, con incremento poblacional de 3.110 habitantes, que aumentaía más del 70% la población y capacidad residencial actual.

Alternativa 1 - CRECIMIENTO POBLACIONAL MÍNIMO

Propone la reducción sustancial del número de actuaciones de transformación contenidas en el planeamiento general vigente, viniendo a:

- Delimitar exclusivamente las actuaciones sobre los vacíos internos de la malla urbana
- Excluir los vacíos y áreas interesticiales del perímetro del suelo urbano
- Desclasificando los suelos urbanizables ordenados

Este planteamiento de crecimiento poblacional mínimo, con un incremento algo menor del 1% anual para un plazo de 16 años y (sobre el 13% total), se puede considerar como oferta básica necesaria para absorber las posibles variaciones de la población a corto y medio plazo. Equivaldría a 600 habitantes nuevos sobre los 4.230 actuales, definiéndose actuaciones para albergar en torno a 245 nuevas viviendas.

Alternativa 2 - CRECIMIENTO POBLACIONAL PONDERADO PARA COMPLETAR LAS DISCONTINUIDADES DE LA ESTRUCTURA URBANA

Planteamiento de ordenación con crecimiento poblacional ponderado que busque la consecución de un medio urbano sostenible en tamaño y forma a medio-largo plazo.

Este dimensionamiento, en relación con las Actuaciones de Transformación Urbanística fijadas ya en las NNSS 2000, vendría a:

- Mantener las actuaciones delimitadas sobre los vacíos internos de la malla urbana y de las zonas interesticiales y parcelaciones perimetrales del perímetro con objeto de poder completar el diseño coherente y continuo de la estructura urbana,
- Desclasificar los vacíos de grandes dimensiones en el interior de la malla urbana que no pueden considerarse en propiedad suelo urbano en correspondencia con legislación vigente.
- Desclasificar los suelos urbanizables ordenados , sobre los que no existe iniciativa de ejecución, (actuaciones de transformación urbanística de nuevo desarrollo) que pasarian a ser suelos rusticos, al objeto de ajustar a la demanda real, la oferta de suelo residencial, y considerando la nula actividad desarrollada desde la aprobación de las NNSS 2000.

Cuantitativamente supone una expectativa de incremento poblacional sobre el 20% actual en el plazo de vigencia del Plan, que implicaría 865 habitantes más en 360 viviendas nuevas a disponer en actuaciones de reforma interior y colmatación d ela malla urbana.

Alternativa 3 - CRECIMIENTO POBLACIONAL MÁXIMO

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Observaciones
Página: 169/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

La propuesta de crecimiento poblacional máximo vendría en mantener las determinaciones de ordenación urbana y dimensionamiento del PGOU en fase de terminación, formulado al amparo de la anterior legislación urbanística LOUA, con los lógicos ajustes necesarios para su adpatacion a la vigente normativa de la LISTA (excluyendo los suelos urbanizables no sectorizados).

Se realiza sobre planteamientos anteriores de desarrollo, que no se dan actualmente, en una propuesta a largo plazo.

Este dimensionamiento de la Alternativa 3 se materializa mediante

- Mantenimiento de las Actuaciones de Transformación en suelo urbano previstas en el PGOU (en tramitación) en los vacíos internos de la malla urbana, incluyendo los baldíos y parcelaciones perimetrales de los bordes.

  Todo al objeto de poder completar el diseño de la estructura urbana, con independencia de la previsión real que gran parte de las actuaciones queden sin ejecutar por falta de tensión de crecimiento o demanda efectiva de vivienda.

  Este planteamiento incrementa la posibilidad de generar suelos para el refuerzo de los sistemas generales para la movilidad y red viaria así como la ampliación de las dotaciones de espacios libres.

- Incorporación de las actuales Actuaciones de Transformación en suelo rústico que ya cuentan con ordenación detallada aprobada (antes sectores de suelo urbanizable ordenado) respetando los derechos adquiridos

  Así también se aumenta las reservas de terrenos para usos productivos industrial y terciario.

- Se desclasifican los sectores sin ordenación con programación a muy largo plazo, en correspondencia con los criterios generales de la Ley LISTA.

Numéricamente la finalización urbana completa (interior y bordes), llevaría asociado el desarrollo de 725 nuevas viviendas con un aumento de la población de 1.740 habitantes nuevos, que representa un incremento de algo más del 40% de la población actual censada.

Esta valoración de las distintas alternativas de ordenación urbanística viene a enlazar con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General, prevista en la legislación ambiental de referencia (Ley GICA) a fin de poder desarrollar coherentemente el análisis ambiental.

3.2.1. Alternativa 0 – No realización del Plan

DESCRIPCIÓN

La Alternativa 0 -No realización del Plan- supondría el mantenimiento sin cambios de las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente de las NNSS 2000 y AdP 2009.

Las características urbanísticas de ordenación serian:

- Mantenimiento de los límites y categorías actuales de clasificación de suelo

  Únicamente se ajustarían los cambios de clasificación generados por el desarrollo completo de la ejecución del planeamiento.

  Se mantienen las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano (23 unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado) y de nuevo desarrollo en suelo rústico (7 sectores de suelo urbanizable, 5 previstos residenciales y 2 industriales).

- Mantenimiento de la estructura urbana de Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, usos globales y red viaria.

  Trazado viario contenido en el planeamiento vigente

  Algunas de las actuaciones de SSGG de espacios libres no tienen definida su fórmula de ejecución y gestión, con estándares ficticios que no se puede gestionar.

  Se define la posición de nueva depuradora, aunque no se define sistema de ejecución.

- No se definen medidas correctoras de riesgo de inundación para las zonas urbanas.
- Se mantienen los criterios de ordenación y delimitación de zonas de protección especial para el Suelo Rústico (antes Suelo No Urbanizable)
- Se mantienen la regulación de Normas Urbanísticas tanto para el Suelo Rústico como para las zonas de Suelo Urbano (sin adecuarse a la normativa sectorial o supramunicipal vigente).

La capacidad residencial recogida en el planeamiento vigente -Alternativa 0-, actualizando el número de viviendas existente respecto a las definidas como capacidad residencial en el planeamiento general manteniendo las densidades de vivienda recogidas en los dichos documentos se expone en el cuadro adjunto.

Actuaciones de Transformación contenidas en la Alternativa 0	
Actuaciones / Clases de Suelo	Viviendas
ATU en Suelo Urbano (Unidades de Ejecución en SUNC)	763
ATU nuevo desarrollo Suelo Rustico (SUble Sectorizado)	532
Subtotal Actuaciones de Transformación	1.295

Sobre las 2.062 viviendas ejecutadas y en servicio reconocidas en el planeamiento general vigente, se vendrían en matener Actuaciones de Transformación Urbanística –ATU- en suelo urbano y suelo rústico (nuevo desarrollo) con una capacidad total efectiva para 1.295 viviendas nuevas para 3.110 habitantes más, que representa un incremento del 73% sobre la población censada actual.

VALORACIÓN URBANÍSTICA – ALTERNATIVA 0

Ordenación

Respecto a la ordenación de los suelos urbanos y áreas de desarrollo

El mantenimiento de todas las actuaciones de desarrollo residencial resulta del todo incoherente y desproporcionado con las demandas de viviendas y crecimiento poblacional actuales, muy estática en la última decada.

No permite garantizar de forma suficiente la oferta para usos productivos industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local, canalizada exclusivamente a los pocos suelos vacantes del Sector 6,

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: 170/584
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

y ademas, no contempla la oferta de suelo industrial para empresas de ámbito regional, que puedan ampliar la base socioeconómica local.

Respecto a los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos

La propuesta de ubicación de las piezas de SSGG de Espacios Libres no es la más conveniente por su localización: parque en el área de la Hacienda San Pedro alejado de la centralidad urbana o posiciones residuales como el área planteada contigua al cementerio (ahora usado como aparcamiento) y junto a la rotonda de la carretera A-451. Además, en el resto de parques no se resuelve su sistema de gestión y no se garantiza su ejecución (no tienen asignados instrumentos urbanísticos para la obtención de los suelos y su posterior materialización).

No se establecen reservas de ampliación de los SSGG de equipamientos proporcionales al aumento de la capacidad residencial prevista.

Respecto al control de los procesos urbanísticos del territorio

No se reconocen ni se da solución a la existencia de parcelaciones irregulares y edificaciones aisladas en suelo rústico en el entorno próximo de los núcleos.

Respecto a las medidas de protección ambiental

No se definen medidas correctoras de riesgo de inundación para las zonas urbanas.

Respecto a los usos en el territorio

No se actualiza la regulación normativa del suelo rústico (antes suelo no urbanizable) a la nueva legislación sectorial.

Gestión

El mantenimiento de las condiciones del planeamiento general lleva implícito que permanezca la problemática de gestión asociada al mismo, pues:

No se reconoce el distinto nivel de desarrollo alcanzado por las diferentes unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano (antes actuaciones sobre suelo urbano no consolidado).

No se fijan mecanismos de ejecución diferenciados para la obtención de cesiones y para la terminación de la urbanización pendiente, puesto que resulta necesaria su pormenorización, en función del nivel alcanzado en cada caso.

Imposibilidad de aplicar reservas de vivienda protegida en las UEs en SUNC por aplicación de la ordenación pormenorizada directa de las NNSS 2000.

No se establecen medidas de coordinación y financiación para la ejecución de las nuevas infraestructuras urbanas de carácter general (nueva línea eléctrica de Media Tensión, depuradora, mejoras de presión en la red abastecimiento, etc.).

VALORACIÓN AMBIENTAL

La Alternativa 0 a nivel ambiental:

No contempla medidas de protección para los problemas de inundabilidad del núcleo urbano, ni tampoco contempla la resolución del contacto entre los bordes urbanos con arroyos circundantes.

Aunque presenta un adecuado estándar de sistemas de espacios libres para parques y jardines, en torno a 7 m2s por habitante, en la mayoría de ellos no se dispone de los instrumentos de gestión y programación precisos para hacer materializar los SSGG de espacios libres, quedando solo grafiados y mera intención propuesta, no contribuyendo a la mejora efectiva del bienestar de la población ni a la mitigación real de las consecuencias derivadas del cambio climático (funcionamiento como sumideros de CO_2).

Supondría el mantenimiento de la demanda y consumo de recursos asociados a la ordenación propuesta (capacidad final del planeamiento sobre 3.550 viviendas y una población final de 7.350 habitantes) con una significativa del nivel de antropización del suelo.

No se actualiza la regulación normativa del suelo rústico (suelo no urbanizable) a la nueva legislación sectorial, ni se corrigen las delimitaciones de las distintas zonas protegidas en el suelo rústico.

3.2.2. Alternativa 1 – Crecimiento Poblacional Mínimo

DESCRIPCIÓN

Esta Alternativa 1 plantea la reducción sustancial del número de actuaciones de transformación contenidas en el planeameinto general vigente, con un dimensionamiento de suelo mínimo, el estrictamente necesario para una hipótesis de crecimiento poblacional limitado al crecimiento vegetativo, viniendo en:

Delimitar exclusivamente las actuaciones sobre los vacíos internos de la malla urbana

Excluir los vacíos y áreas interesticiales del perímetro del suelo urbano

Desclasificar los suelos urbanizables ordenados (actuaciones de transformación urbanística de nuevo desarrollo en suelo rústico).

Las características urbanísticas de ordenación serian:

Respecto a las actuaciones de transformación urbanística residencial

Este planteamiento de crecimiento poblacional mínimo, sobre 13% en el horizonte total del Plan (algo inferior al 1% anual), se puede considerar como oferta básica necesaria para absorber las posibles variaciones de la población a corto plazo, manteniendo una oferta minima de suelo en el mercado inmobiliario, evitando su concentración.

Con carácter general se vendría en reducir la densidad y número de viviendas de capacidad de cada actuación residencial.

Se reajustaría el dimensionamiento y los límites de las actuaciones de transformación en suelo urbano, reduciendo el número de unidades de ejecución a las estrictamente necesarias, por estar totalmente incluidas como vacíos en el continuo urbano, o por su importancia en el proceso de formación o terminación de la estructura urbana.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 171/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Se desclasificarían las actuaciones de desarrollo previstas a largo plazo (antes suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado) que no han desarrollado iniciativa de planeamiento o las ubicadas en los bordes urbanos en contacto con el suelo rústico.

Respecto a las actuaciones de transformación urbanística para usos productivos

Se mantiene el uso industrial del Sector S-5 (La Alberquilla), en base a la iniciativa de cambio de uso en proceso de tramitación. No se plantean nuevos sectores de uso productivo industrial o terciario.

Respecto a los Sistemas Generales

Se reduciría la superficie global de suelo destinado a SSGG de Espacios Libres manteniendo el estándar de la AdP 2009 de 7 m2/hab para la expectativa de población máxima de 4.830 habitantes (4.230 habitantes existentes + 600 nuevos habitantes).

Se suprimiría el SGEL de Hacienda San Pedro y el SGEL del Arroyo Cañuelo.

No se propondrían ampliaciones de las reservas de suelo para SG Equipamientos.

Respecto al control de los procesos urbanísticos del territorio

No se resuelve la situación urbanística de edificaciones y parcelaciones residenciales existentes en proximidad al núcleo principal de El Saucejo, que se clasificarían como suelo rústico, dejándolas como edificaciones aisladas en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO).

Respecto a las medidas de protección ambiental

Se define la posición de nueva depuradora aunque no se le asigna sistema de ejecución

No se definen medidas correctoras de riesgo de inundación en las áreas urbanas.

Respecto a los usos en el territorio

Se mantienen con criterio general los fundamentos de ordenación y de delimitación de zonas de especial protección en el Suelo No Urbanizable. Sobre la base de mantener los criterios de ordenación vigentes en el medio rural, se realizan las adaptaciones y ajustes necesarios para actualizar a la normativa sectorial y ambiental.

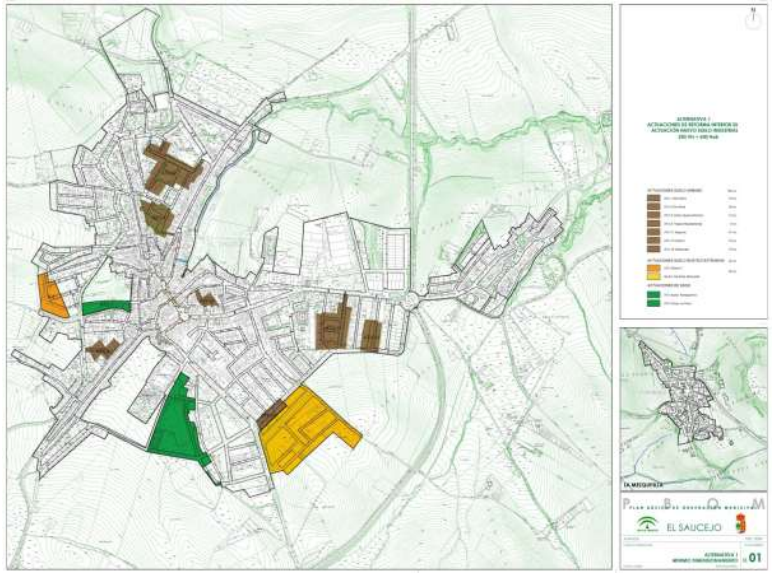


Imagen 3 / 01 – Alternativa 1

La capacidad residencial recogida en la propuesta de crecimiento mínimo -Alternativa 1- supondrían un total de 245 viviendas nuevas en las Actuaciones de Transformación Urbanística sobre las ya reconocidas por el planeamiento general vigente (sin necesidad de desarrollo urbanístico) que implicaría un aumento aproximado de 600 habitantes nuevos.

Actuaciones de Transformación contenidas en la Alternativa 1	
Actuaciones / Clases de Suelo	Viviendas
ATU en Suelo Urbano (Unidades de Ejecución en anterior SUNC)	217
ATU nuevo desarrollo Suelo Rustico	28
Subtotal Actuaciones de Transformación	245

VALORACION URBANÍSTICA

Ordenación

En la Alternativa 1 las escasas actuaciones urbanísticas propuestas recogidas no posibilitan actuaciones de mejora y refuerzo de la estructura urbana.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 172/584

Sí recoge la oferta de suelo productivo industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local (sobre la base de la delimitación del anterior sector S-5), así como propone suelos industriales para empresas de ámbito regional que puedan ampliar la base socioeconómica local.

Aunque presenta un adecuado estándar de sistemas de espacios libres para parques y jardines, en torno a 7 m2s por habitante, en la mayoría de ellos no se dispone de todos los instrumentos de gestión y programación precisos para hacer materializar los SSGG de espacios libres, quedando solo grafiados aquellos enumerados en las NNSS 2000 como mera intención, no contribuyendo a la mejora efectiva del bienestar de la población ni a la mitigación real de las consecuencias derivadas del cambio climático (funcionamiento como sumideros de CO2).

Respecto a la política de Sistemas Generales la ordenación planteada:

No posibilita la ampliación de nuevos SSGG de Espacios Libres, necesarios para completar la estructura urbana como la intervención para ordenar bordes urbanos.

No se establecen reservas para ampliación de los SSGG de equipamientos

En relación con la clasificación del suelo de las áreas urbanas y del reparto de derechos y deberes:

Se reconoce el distinto nivel de desarrollo alcanzado por las distintas UEs en SUNC, fijándose mecanismos de ejecución diferenciados para la obtención de cesiones y para la terminación de la urbanización pendiente, ya que resulta necesaria su pormenorización en función del nivel alcanzado en cada caso.

Se reconoce la dificultad o imposibilidad de aplicar reservas de vivienda protegida en las UEs en SUNC sobre suelos que han sido sometidos a licencias de parcelación y edificación, por aplicación de la ordenación pormenorizada directa de las NNSS 2000 o sobre la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

Respecto al control de las actuaciones en el territorio y en el suelo rústico

No se reconoce las parcelaciones irregulares y edificaciones aisladas en SNU en el entorno próximo de los núcleos quedando pendiente su regulación.

Se actualiza la regulación normativa del suelo rústico a la nueva legislación sectorial, ajustándose también la delimitación de las distintas zonas protegidas en el medio natural.

Respecto a las infraestructuras

No se establecen medidas de coordinación y financiación para la ejecución de las nuevas infraestructuras urbanas de carácter general (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras red abastecimiento, etc.).

Gestión

Únicamente se establecen los mecanismos de gestión para las actuaciones previstas que, aunque posibilitan la materialización real de las distintas actuaciones urbanísticas no permiten la consecución de los sistemas generales ni la financiación de infraestructuras generales

VALORACIÓN AMBIENTAL

A nivel ambiental, la Alternativa 1 de mínimo crecimiento poblacional:

No contempla medidas de protección para los suelos con problemas de inundabilidad del núcleo urbano y los problemas de resolución de los bordes urbanos con los Arroyos.

Mantiene el estándar del sistema de espacios libres para parques y jardines (7 m^2s por habitante) siendo inferior la demanda superficial de los mismos, así se suprimen algunos sistemas que no tienen asignados sistemas de ejecución intentando facilitar la materialización real de los SSGG de espacios libres pendientes de gestionar.

La disminución de la superficie total efectiva de la cobertura vegetal no se puede valorar positivamente como medida de mitigación de los efectos del cambio climático.

Cuantitativamente la propuesta global de ordenación representa una disminución del nivel de ocupación del suelo propuesto respecto al planeamiento general vigente, no suponiendo un aumento del riesgo de antropización del suelo.

Se actualiza la regulación normativa del suelo rústico y se corrigen las delimitaciones de las distintas zonas protegidas que van a facultar un uso medido y adecuado del medio natural.

3.2.3. Alternativa 2 - Crecimiento Poblacional Medio. Propuesta del Avance PBOM

DESCRIPCIÓN

La Alternativa 2 plantea una ordenación urbana con crecimiento poblacional ponderado, formalizándose como propuesta generada en el Avance del PBOM.

Vendría en alcanzar un equilibrio entre el dimensionamiento de la oferta de suelo necesario en función a las demandas existentes y la capacidad de ordenación de una superficie imprescindible para poder completar y reordenar la estructura urbana en formación e incompleta de los núcleos existentes.

Cuantitativamente presentaría un nivel intermedio entre el mínimo (vegetativo a razón del 1% anual) y el máximo (desarrollo completo más óptimista con plena terminación urbana), con una expectativa de aumento poblacional en un plazo de 16 años de aproximadamente 865 habitantes nuevos, equivalente a 360 viviendas nuevas, con un incremento del 20% respecto a los datos reales actuales de población (personas censadas) y viviendas ya ejecutadas.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 173/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

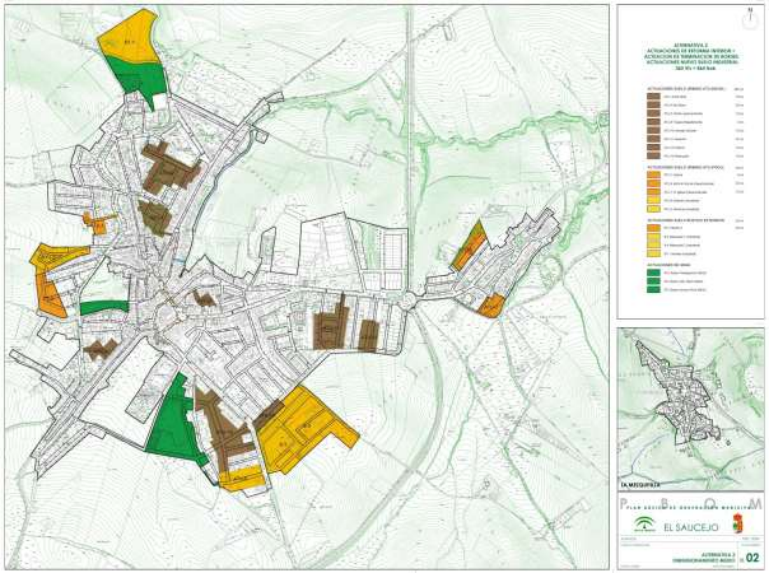


Imagen 3 / 02 – Alternativa 2 · Avance del PBOM

Las características generales de ordenación serian:

Respecto a la clasificación del suelo urbano:

Completar la estructura interna del suelo urbano y los terrenos parcialmente afectados por el desarrollo urbanístico en sus bordes, integrando parcelaciones limítrofes parcialmente edificadasas y dimensionando adecuadamente las nuevas actuaciones de transformación en suelo rústico.

La capacidad residencial resultante de las actuaciones previstas en suelo urbano sería la correspondiente a la colmatación positiva de los vacíos urbanos existentes, viniendo en mantener una parte significativa de las unidades de ejecución previstas en el planeaemiento general vigente e incorporando también nueva actuación necesaria para completar los bordes urbanos.

Se desclasifican los sectores que no han iniciado su desarrollo (más de veinte años desde la entrada en vigor del planeamiento general).

Sí recoge la oferta de suelo productivo industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local (sobre la base de la delimitación del anterior sector S-5).

Se restringirían las actuaciones imprescindibles para futura expansión en Navarredonda no proponiendo intervención en La Mezquitilla.

Respecto a los procesos de control de la edificación en suelo rústico

Se tratan las edificaciones no residenciales existentes en proximidad al núcleo principal de El Saucejo como suelo rústico, restringiendo su ampliación y considerándolos como Asimilados a Fuera de Ordenación (AFO) para evitar su posterior ampliación.

Respecto a los Sistemas Generales

Se mantiene el estándar de sistema general de espacios libres recogido en el documento de Adaptación Parcial (planeamiento general vigente), ampliando la superficie de suelo conforme a la expectativa de crecimiento poblacional propuesta en esta Alternativa 2, definendo en paralelo los mecanismos de gestión respectivos.

Se establece una distribución proporcional y diversificada de piezas de SSGG de Espacios Libres, con cuatro propuestas que incrementan de forma progresiva los SSGG existentes.

Se proponen ampliaciones de las reservas de suelo para SG Equipamientos conforme al incremento poblacional, fijando los plazos y prioridades de desarrollo.

Respecto a la estructura viaria y movilidad.

Se propone la intervención sobre la estructura general del viario, con creación de rondas urbanas de enlace de los ejes radiales existentes, así como una nueva conexión transversal desde la antigua carretera A-406 al centro histórico por prolongación de la Calle Pozo. Y el enlace directo del Camino de San Pedro con la antigua carretera de Osuna.

Respecto a las medidas ambientales correctoras

Se mantiene la posición de nueva depuradora, fijando criterios para su programación y ejecución.

Se definen medidas correctoras de riesgo de inundación en las áreas urbanas.

Respecto a la ordenación del medio rural

Se mantienen con criterio general los fundamentos de ordenación y de delimitación de zonas de especial protección en el suelo rústico, realizando las adaptaciones y ajustes necesarios para actualizar a la normativa sectorial y ambiental.

La capacidad residencial recogida en la Alternativa 2 (propuesta del Avance del PBOM) supondría la implantación en las Actuaciones de Transformación Urbanística a definir de 360 nuevas viviendas sobre las ya reconocidas por el planeamiento general vigente que implicaría un aumento de 865 nuevos habitantes sobre los ya censados.

Actuaciones de Transformación contenidas en la Alternativa 2	
Actuaciones / Clases de Suelo	Viviendas
ATU en Suelo Urbano (Unidades de Ejecución en anterior SUNC)	294
ATU nuevo desarrollo Suelo Urbano (PGOU)	38
ATU nuevo desarrollo Suelo Rustico	28

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
174/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Subtotal Actuaciones de Transformación · Alternativa 2	360

VALORACION URBANÍSTICA

Ordenación

La propuesta recogida en la Alternativa 2 permite completar la estructura urbana así como la posibilidad de intervención para ordenar bordes urbanos, generando una propuesta finalista y terminada de los bordes urbanos y la coherencia de la estructura urbana en relación con el territorio.

Tambien permite garantizar la oferta de suelo productivo industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local así como propone suelos industriales para empresas de ámbito regional que puedan ampliar la base socioeconómica local.

Respecto a la política de SSGG de dotaciones, la ordenación planteada:

- Posibilita la ampliación de nuevos SSGG de Espacios Libres necesarios para alcanzar los estándares mínimos definidos en el planeamiento general vigente de forma escalonada en función de la programación y del ritmo de desarrollo y crecimiento de los distintos suelos clasificados, garantizando su gestión y ejecución en un proceso temporal equilibrado.
- Establece reservas para ampliación de los SSGG de equipamientos existentes, en proporción necesaria a la capacidad residencial prevista.

En relación con la clasificación del suelo de las áreas urbanas y del reparto de derechos y deberes:

- Se reconoce el distinto nivel de desarrollo alcanzado por las distintas unidades de ejecución en suelo urbano (antes SUNC), fijándose mecanismos de ejecución diferenciados para la obtención de cesiones y para la terminación de la urbanización pendiente, ya que resulta necesaria su pormenorización en función del nivel alcanzado en cada caso.
- Se reconoce la dificultad o imposibilidad de aplicar reservas de vivienda protegida en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano sobre suelos que han sido sometidos a licencias de parcelación y edificación, por aplicación de la ordenación pormenorizada directa de las NNSS 2000 o sobre la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

Se reconocen y se plantean soluciones específicas a la existencia de parcelaciones irregulares y edificaciones aisladas en suelo rústico en el entorno próximo de los núcleos limitando su expansión, y controlando su limitación a la consolidación de lo ya edificado con la figura de Asimilables a Fuera de Ordenación (AFO).

Se establecen medidas de coordinación y financiación para la ejecución de las nuevas infraestructuras urbanas de carácter general (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras red abastecimiento, etc.).

Se actualiza la regulación normativa del Suelo No Urbanizable a la nueva legislación sectorial, ajustándose también la delimitación de las distintas zonas protegidas en el medio natural.

Gestión

La propuesta de la Alternativa 2 define un orden de prioridades y una programación temporal, asi como la delimitación ajustada de las distintas actuaciones de gestión de forma escalonada en el tiempo, permitiendo el desarrollo parcial y adecuado de las distintas intervenciones, pero manteniendo la coherencia de alcanzar, con el tiempo que sea preciso la imagen final perseguida en la propuesta de ordenación.

VALORACION AMBIENTAL

A nivel ambiental, la Alternativa 2 de mínimo crecimiento poblacional:

- Contempla medidas de protección para los suelos con problemas de inundabilidad del núcleo urbano y los problemas de resolución de los bordes urbanos con los Arroyos.
- Define mecanismos efectivos para la ejecución real de la nueva depuradora de aguas.
- Mantiene el estándar del sistema de espacios libres para parques y jardines (sobre 7 m^2s por habitante) asignando los mecanismos oportunos de obtención y gestión para los nuevos sistemas que den respuesta al crecimiento real previsto.
- Cuantitativamente la propuesta global de ordenación representa una disminución del nivel de ocupación del suelo propuesto respecto al planeamiento general vigente, no suponiendo un aumento del riesgo de antropización del suelo.
- Se actualiza la regulación normativa del suelo rústico y se corrigen las delimitaciones de las distintas zonas protegidas que van a facultar un uso medido y adecuado del medio natural.

3.2.4. Alternativa 3 - Crecimiento Poblacional Maximo

DESCRIPCIÓN

La Alternativa 3 se realiza sobre planteamientos optimistas de desarrollo en una propuesta a muy largo plazo, teniendo como objetivo de acabar de conformar una estructura urbanística completa y coherente del espacio ocupado por los núcleos urbanos existentes y sus áreas de influencia, parcialmente ocupadas y dispersas, definiendo una estructura en función de la capacidad de acogida del territorio circundante, que cuantitativamente significaría un crecimiento poblacional máximo.

Coincidiría básicamente con el mantenimiento en su casi total integridad las determinaciones de ordenación urbana y dimensionamiento del PGOU en tramitación, pendiente únicamente de aprobación definitiva, introduciendo los ajustes necesarios para su adpatacion a la nueva legislación LISTA excluyendo los sectores de desarrollo a largo plazo (antes denominados suelos urbanizables no sectorizados).

Esta Alternativa 3 supone un incremento aproximado de población y vivienda ligeramente superior al 40% respecto a los valores actuales. Incluiría actuaciones de transformación urbanísticas para una capacidad un total de 725 viviendas nuevas y 1.740 habitantes más.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 175/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

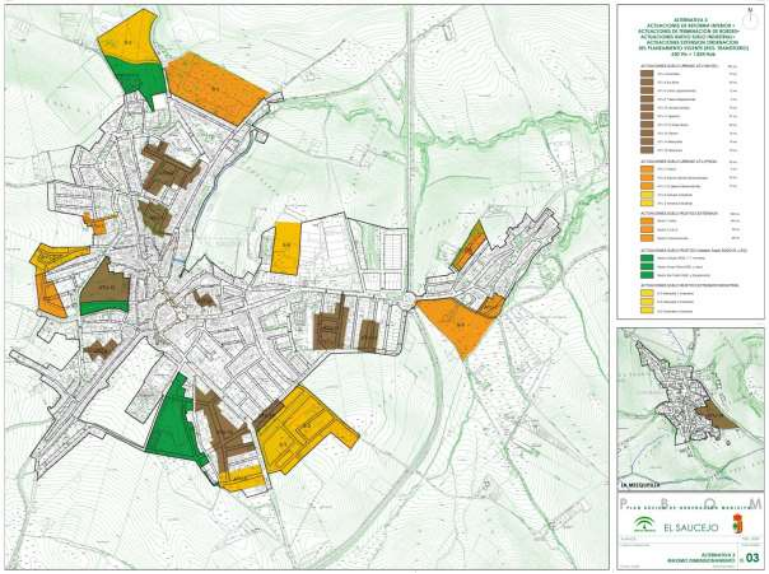


Imagen 3 / 03 – Alternativa 3

Las características generales de ordenación serian:

Respecto al dimensionamiento residencial sobre la base de

Mantener las actuaciones de transformación previstas en el PGOU (en tramitación) en los vacíos internos de la malla urbana, incluyendo las áreas interesticiales y parcelaciones perimetrales de los bordes perímetro.

Se incorporan los anteriores sectores de "suelo urbanizables ordenado" (en nomenclarura de la Ley LOUA) que cuentan con ordenación pormenorizada respetando los derechos de los titulares.

Se desclasifican los sectores sin ordenación pormenorzada o que no hayan iniciado el procedimiento asignado en el planamiento general (previsión a muy largo plazo) a fin de adecuarse a los parámetros geenrales contemplados en la Ley LISTA.

El desarrollo urbanístico residencial se amplia con la definición de actuaciones de transformación a los núcleos de Navarredonda y La Mezquitilla.

Respecto a la disposición de usos productivos

Se mantiene la adscripicón a uso industrial del sector La Alberquilla en la zona sur del núcleo de

Se definen nuevas áreas de transformación urbanística para uso industrial en los bordes urbanos.

Respecto a los procesos de control de la edificación en suelo rústico

Se incorporan regulación para las edificaciones y parcelaciones existentes en proximidad al núcleo principal de El Saucejo, restringiendo su ampliación y considerando el resto de edificaciones aisladas como Asimilados a Fuera de Ordenación (AFO) para evitar posteriores ampliaciones.

Respecto a los Sistemas Generales

Se mantiene el estándar recogido en el planeamiento general vigente (7 m2/hab) para la expectativa de población generada de 5.970 habitantes (4.320 habitantes censados + 1.740 nuevos habitantes) que supondría una superficie total de 41.800 m2s.

Se establece una distribución proporcional y diversificada de piezas de SSGG de Espacios Libres, con cuatro propuestas nuevas: Parque en Era Mora, para cualificar el interior de este espacio; Parque de Cañuelo entre el Polideportivo y la Vereda de Cañuelo (incorporando parte del mismo como tanque de tormenta); Parque Nuevo para el centro histórico ubicado en la trasera de la calle Rosario y en paralelo a la cabecera del Arroyo de la Parra; y Parque de Hacienda San Pedro en la zona norte del núcleo.

Se proponen ampliaciones de las reservas de suelo para SG Equipamientos en proporción al incremento poblacional, fijando los plazos y prioridades de desarrollo, centrados particularmente en la ampliación de las dotaciones existentes (Polideportivo Municipal, Instituto de Secundaria, Colegio CEIP, etc.).

Respecto a la estructura viaria y movilidad.

Se propone la intervención sobre la estructura general del viario, con creación de rondas urbanas de enlace de los ejes radiales existentes, así como una nueva conexión transversal desde la antigua carretera A-406 al centro histórico por prolongación de la Calle Pozo.

Respecto a las medidas ambientales correctoras

Se define la posición de nueva depuradora asignándole su sistema de ejecución

Se definen medidas correctoras de riesgo de inundación en las áreas urbanas

Respecto a la ordenación del medio rural

Se mantienen con criterio general los fundamentos de ordenación y de delimitación de zonas de especial protección en el suelo rústico, realizando las adaptaciones y ajustes necesarios para actualizar a la normativa sectorial y ambiental.

La capacidad residencial recogida en la Alternativa 3 (propuesta mayoritariamente coincidente con el PGOU en tramitación) vendría en disponer Actuaciones de Transformación Urbanística con capacidad para 725 nuevas viviendas sobre las ya reconocidas con un aumento sobre 1.740 nuevos habitantes.

Actuaciones de Transformación contenidas en la Alternativa 2	
Actuaciones / Clases de Suelo	Viviendas
ATU en Suelo Urbano (Unidades de Ejecución en anterior SUNC)	387
ATU nuevo desarrollo Suelo Urbano	38
ATU nuevo desarrollo Suelo Rustico	300

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 176/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Subtotal Actuaciones de Transformación · Alternativa 3	725

ORDENACIÓN

La propuesta recogida en la Alternativa 3 permite garantizar la oferta de suelo productivo industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local así como propone suelos industriales para empresas de ámbito regional que puedan ampliar la base socioeconómica local.

Respecto a la política de SSGG de dotaciones, la ordenación planteada:

Posibilita la ampliación de nuevos SSGG de Espacios Libres, necesarios para completar la estructura urbana así como la posibilidad de intervención para ordenar bordes urbanos, generando una propuesta finalista y terminada de los bordes urbanos y la coherencia de la estructura urbana en relación con el territorio enfocada a largo plazo

Establece reservas para ampliación de los SSGG de equipamientos existentes, en proporción necesaria a la capacidad residencial prevista.

Se reconocen y se plantean soluciones específicas a la existencia de parcelaciones irregulares y edificaciones aisladas en SNU en el entorno próximo de los núcleos, integrando las pacelaciones que pueden incorporarse a la estructura urbana, y limitando su expansión, y controlando su limitación a la consolidación de lo ya edificado con la figura de Asimilables a Fuera de Ordenación (AFO).

Se establecen medidas de coordinación y financiación para la ejecución de las nuevas infraestructuras urbanas de carácter general (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras red abastecimiento, etc.).

Se actualiza la regulación normativa del suelo rústico (antes suelo no urbanizable) a la nueva legislación sectorial, ajustándose también la delimitación de las distintas zonas protegidas en el medio natural.

GESTION

Se establecen los mecanismos de gestión que posibilite la materialización real de las distintas actuaciones urbanísticas y la consecución de los sistemas adscritos.

VALORACIÓN AMBIENTAL

A nivel ambiental es destacable en a Alternativa 3, básicamente correspondiente a la contendia en el PGOU en tramitación:

Contempla medidas de protección para los suelos con problemas de inundabilidad del núcleo urbano y los problemas de resolución de los bordes urbanos con los Arroyos, proponiendo tanto medidas precisas para su ejecución como para la gestión y obtención de los mismos.

Mantiene el estándar del sistema de espacios libres para parques y jardines, con un estándar básico de 7 m^2s por habitante, con nuevas propuestas de implantación, adecuadas en tamaño y localización, que vengan a completen los sistemas existentes asignándoles los instrumentos de gestión pertinentes. La posibilidad de materialización real de estos espacios libres repercutiría beneficiosamente en la calidad de vida de la población además de aumentar la cubierta vegetal (medida de mitigación frente al cambio climático).

Cuantitativamente, la propuesta global de ordenación aumenta el nivel de ocupación del suelo propuesto en el planeamiento general vigente, si bien no supone un incremento relevante del riesgo de antropización del suelo, desarrollos que llevarán incorporados medidas para el equilibrio entre la protección ambiental y la posibilidad de desarrollo de la actividad urbana (desarrollo sostenible).

Se actualiza la regulación normativa del suelo rústico y se corrigen las delimitaciones de las distintas zonas protegidas que van a facultar un uso medido y adecuado del medio natural.

3.3. CONCLUSIONES. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA INCIALMENTE

En relación con los principales parámetros urbanísticos y ambientales que están asociados al modelo de desarrollo urbano del municipio de El Saucejo), común a todas las alternativas, es posible en este punto de tramtación del PBOM comparar entre las distintas alternativas estudiadas los parámetros vinculados a:

Ordenación

Actuaciones propuestas que faciliten la mejora de la estructura urbana.

Oferta de suelo productivo para demanda local y regional

Dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos: localización y cuantificación.

Reconocimiento del nivel de desarrollo de las distintas actuaciones recogidas en el planeamiento general vigente (NNSS 2000 + AdP).

Reconocimiento de parcelaciones y edificaciones irregulares en suelo rústico (antes suelo no urbanizable) en el entorno de los núcleos urbanos.

Previsión de infraestructuras (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras red abastecimiento, etc.) y mecanismos de gestión.

Regulación normativa del suelo no urbanizable en concordancia con la legislación vigente que facilite un mejor control del medio rural.

Gestión

Mecanismos de gestión para las actuaciones previstas.

Mecanismos de gestión para la consecución de sistemas.

Capacidad Residencial

Posibilidad de nuevas viviendas.

Medio Ambiente

Medidas para evitar o minimizar los riesgos de inuncación en las áreas urbanas.

Medidas especificas para ejecución de nueva depuradora de aguas residuales urbanas

Aumento neto efectivo (materialización real) de la cobertura vegetal con la red de sistemas generales de espacios libres (mitigación del efecto del cambio climático).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 177/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Aumento del nivel de ocupación del suelo por desarrollo urbano.

Adecución e implementación de la normativa de protección del medio natural y rural.

En la tabla adjunta se realiza la valoración comparativa inicial de las alternativas estudiadas.

VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS				
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
	No realización del Plan	Crecimiento mínimo	Crecimiento Ponderado	Crecimiento máximo
ORDENACIÓN				
Mejora estructura urbana	No	No	Si	Si
Oferta de suelo productivo				
Demanda Local	Si	Si	Si	Si
Demanda Regional	No	Si	Si	Si
Espacios Libres y Equipamientos				
Localización	No central	Central	Central	Central
Posible materialziación real	Dificil	Dificil	Posible	Posible
Nivel desarrollo actuaciones ya iniciadas	No	Si	Si	Si
Edificaciones en S Rustico junto núcleo	No	Si	Si	Si
Previsión nuevas infraestructuras				
Planeamiento	Parcial	Completa	Completa	Completa
Mecanismos de gestión	No	No	Si	Si
Regulación normativa Suelo Rústico	No	Si	Si	Si
GESTION				
Mecanismos gestion actuaciones previstas	No	Si	Si	Si
Mecanismos gestión consecución sistemas	No	No	Si	Si
CAPACIDAD RESIDENCIAL				
Posibilidad de nuevas viviendas en ATU	1.295	245	360	725
AMBIENTAL				
Medidas minimizar riesgos inundación	No	No	Si	Si
Medidas ejecución nueva depuradora	No	Si	Si	Si
Aumento neto (real) cobertura vegetal	No	Si	Si	Si
Aumento antropización suelo usos urbanos	Si	Muy Bajo	Bajo	Alto
Implementación protección medio rural	No	Si	Si	Si

Resulta significativo que la Alternativa 0, mantenimiento del planeamiento vigente, resulta la que mayor numero de viviendas nuevas genera con el consiguiente incremento del recurso suelo, y sin embargo no resuelve muchos de los problemas urbanisticos existentes.

La propuesta inicialmente selecionada –Alternativa 2- se caracteriza

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
178/584
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

A nivel técnico por proponer una mejora de la estructura urbana tanto a nivel teórico (planeamiento) como práctico (mecanismos de gestión la consecución de los objetivos), disponiendo una adecuada oferta en el horizonte de vigencia del plan tanto para suelo residencial como para suelo productivo, acometiendo una ordenación de una superficie imprescindible para poder completar y reordenar la estructura urbana en formación e incompleta de los núcleos existentes.

A nivel ambiental propone medidas para evitar los riesgos de inuncación en las áreas urbanas, facilita la ejecución de nueva depuradora de aguas residuales.

Trae también un aumento neto efectivo (materialización real) de la cobertura vegetal de espacios libres (incremento de la superficie sumidero de CO2).

Cierto es que representa un aumento del nivel de ocupación del suelo por desarrollo urbano respecto a la existente.

Se implementa la normativa de protección del medio natural y rural.

Objetivamente guarda similitud con la Alternativas 1 (mínimo crecimiento), si bien esta última no posibilita el desarrollo suficiente para articular adecuadamente la ciudad y resolver sus principales problemas.

La Alternativa 3, con una propuesta de culminación finalista, puede verse excesiva en proporción con el tamaño actual de El Saucejo y con las dinámicas de crecimiento.

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==		
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Estado	Fecha y hora
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D	Página	179/584
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

TITULO 2. ORDENACION URBANISTICA GENERAL

4. EL MODELO GENERAL DE ORDENACION.

4.1. ANTECEDENTES. DETERMINACIONES QUE DEFINEN EL MODELO GENERAL DE ORDENACION. OTROS CONTENIDOS Y DETERMINACIONES DEL PBOM.

El Plan Básico de Ordenación Municipal PBOM, tiene por objeto establecer, la ordenación urbanística en municipios pequeños con población inferior a 10.000 habitantes, con escasa actividad urbanística , como instrumento de ordenación completo y mas sencillo, sustituyendo en un único documento al Plan General de Ordenación Municipal, y al Plan de Ordenación Urbana.

Se establecerá la ordenación urbanística del término municipal, adaptada a las características propias del municipio y con el objetivo de la máxima sencillez y simplificación de sus determinaciones en función de la dinámica urbanística del municipio.

El Plan Básico de Ordenación Municipal justificará y contendrá aquellas determinaciones tanto de la ordenación urbanística general como de la ordenación detallada que, resulten necesarias en base a las características y a la dinámica urbanísticadel municipio, de las que se recogen en los artículos 75, 76 y 77 para la regulación de la ordenación general, así como del artículo 78 para la regulación de la ordenación detallada.

Dichas determinaciones, como mínimo, serán las siguientes *Artículo 88. Reg LISTA, El Plan Básico de Ordenación Municipal.*

a) La ordenación urbanística general:

1º La concreción del modelo general de ordenación, a través del establecimiento de las determinaciones recogidas en el artículo 75.1, 3 y 5, además de la delimitación de los elementos estructurantes.

Clasificacion del Suelo : Delimitacion del Suelo Urbano , Delimitacion y categorías del Suelo Rustico .

Definicion de los elementos de la Estructura Urbana. SSGG de espacios libres, equipamiento , movilidad e infraestructuras.

Ordenacion del Suelo Rustico Definicion de Zonas y normativa correspondiente.

Definicion y Medidas de Proteccion de elementos patrimoniales con catalogación de BIC, (No existen en El Saucejo, Justificacion en el apartado de protección patrimonial))

2º La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo, con el establecimiento, al menos, de las determinaciones previstas en el artículo 76.1.

Directrices para la delimitación y ordenación de zonas en Suelo Urbano, (Se justifican y definen como parte de la ordenación detallada por el PBOM)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 180/584

Directrices para la delimitación de actuaciones en suelo urbano (Se delimitan y ordenan como parte de la ordenación detallada por el PBOM)

Directrices y recomendaciones para mejorar las condiciones de salud, ambientales , de diversidad funcional y de accesibilidad universal.(Desarrolladas en la ordenación detallada por el PBOM)

Si es necesario directrices para delimitación de ATUs en suelo rustico.

3º Las determinaciones que complementan a la definición del modelo de ordenación en el suelo rústico, con establecimiento al menos de las determinaciones recogidas en el artículo 77.1,7 y 8.

Normativa Urbanistica del suelo rustico

Identificacion de bienes patrimoniales en suelo rustico no incluidos como BIC (Justificacion en apartado de Proteccion Patrimonial, incluidas en Catalogo de Patrimonio)

Identificacion de zonas de Interes paisajístico en suelo rustico y medidas de protección (definidas en la zonificación del Suelo rustico)

Propuestas de Delimitacion de ATUs de nueva urbanización en suelo rustico necesarias a corto plazo, (definidas en el apartado de Planificacion Estrategica del Modelo de Ordenacion)

b) La ordenación urbanística detallada del suelo urbano,

Debiendo recoger al menos las determinaciones previstas en el artículo 78.2.a), c), f), g), h) e i).

Establecimiento de Zonas en suelo urbano, definiendo uso global y uso pormenorizado de cada Zona (Zona Homogenea y Zona de Ordenanza), edificabilidades y densidades, y los niveles dotacionales de sistemas locales de la zona.

Identificacion de áreas preferentes para delimitación de ATUs de reforma Interior o Mejora Urbana, y propuestas de delimitación de ATUs en su caso . remitidas a planeamiento de desarrollo o con ordenación pormenorizada directa por PBOM

Definicion completa de la malla urbana .incluyendo: red viaria alineaciones y rasantes,, definición de parcelas dotacionales Sistemas locales espacios libres, equipamientos, y infraestructuras y , zonificación de los usos privados.

Normativa de usos y edificación zonas de ordenanza por usos y tipologias. Normativa de urbanizacion

Identificación de elementos protegidos en suelo urbano e inventario.

Identificación de áreas urbanas de interés paisajístico en su caso

Determinaciones sobre ejecución programación y equidistribucion de Actuaciones de Transformacion Urbanistica

4.2. EL MODELO TERRITORIAL.

4.2.1. Modelo territorial: Ciudad Compacta y Asentamientos Poblacionales

4.2.1.1. El modelo de ciudad compacta

El Plan Basico de Ordenación Municipal concreta para su ámbito municipal todas las planificaciones supra municipales que le afectan entre ellas las determinaciones de planificación territorial contenidas en Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) que integra al municipio de El Saucejo en la "*unidad territorial de ciudades medias interiores de la Campiña y la Sierra Sur de Sevilla como centro rural o pequeña ciudad nivel 2*".

Así, el PBOM opta por un mantener el modelo territorial existente de ciudad compacta, generalizado en los municipios de la unidad territorial de la Campiña y la Sierra Sur de Sevilla, que se singulariza con una propuesta de ordenacion vertebrada en el mantenimiento y consolidación de la estructura urbana de los tres núcleos urbanos actuales del municipio (El Saucejo, Navarredonda y La Mezquitilla), excluyendo la dispersión en nuevos núcleos de población.

La integración de la planificación supramunicipal y su concreción a las condiciones del territorio municipal supondrá, en aplicación del régimen urbanístico de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucia para el Suelo Rustico, limitar coherentemente con el grado de protección de cada espacio, las actuaciones que puedan suponer nuevas edificaciones no vinculadas usos de protección o de actividades agropecuarias o forestales y en particular la vivienda, y contribuir a la evitación de nuevos asentamientos urbanísticos. (núcleos de población).

4.2.1.2. Preexistencias en el territorio: Identificacion de Asentamientos Urbanisticos en Suelo Rústico

Conforme al *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, el Pleno del Ayuntamiento aprueba el 08/11/2012 la DECLARACIÓN DE INNECESARIDAD DE LA REDACCIÓN DE UN AVANCE DE PLANEAMIENTO considerando la no existencia de asentamiento en suelo no urbanizable. El Informe elaborado al efecto por el Ayuntamiento, que se basa en la Orden de 1 de Marzo de 2013, que aprueba Normas Directoras para el Desarrollo del Decreto 2/2012, considero la inexistencia de asentamientos en base a los criterios de densidad edificatoria y parcelaria de dichas Normas y por tanto no reunían la masa crítica necesaria para poder considerarse como asentamientos sino más bien como agrupación de edificaciones aisladas.

No obstante en el análisis del entorno urbano próximo del núcleo urbano principal, que realiza el PBOM se han detectado, en suelo rustico algunas parcelaciones o agrupaciones de edificaciones irregulares , fundamentalmente de carácter agroindustrial y escasa presencia residencial , de muy escaso tamaño y escasa densidad, pero que por su proximidad al continuo urbano, y por formalizar incipientes estructuras urbanas, siendo posible su conexión razonable a los servicios y dotaciones del resto del núcleo urbano, se considera que pueden ser incorporados a la estructura urbana.(Articulo 176 de la Ley LISTA)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 181/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Algunas de ellas como las parcelas y edificaciones ubicadas en la prolongación de la Calle Verbena, ya han sido incorporadas al modelo urbano y territorial, por el nuevo PGOU, como Actuaciones de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado.

Las edificaciones y parcelas ubicadas en la zona denominada Las Cruces, en la prolongación de la calle Juan Carrasco, tambien fueron incorporadas , por el PGOU , como Actuaciones de nuevo desarrollo en Suelo Urbanizable Sectorizado , plantendo la oportunidad de su integración, e incorporación a la estructura urbana en un sector de mayor dimensión de uso global industrial , que aportara nuevo suelo productivo , en una posición en el exterior del perímetro urbano y bien relacionada con la red viaria territorial.

El nuevo PGOU, , incorpora como Anexo, un Inventario de Asentamientos Urbanísticos, que justifica la idoneidad de incorporar ambos suelos a la estructura urbana, debido a su proximidad al continuo urbano, y por su capacidad de conexión con la malla urbana existente, aun cuando su densidad edificatoria es muy escasa. En el caso de la parcelación en la Calle Verbena, aunque los suelos se encuentran en una zona de "Protección del Paisaje", con clasificación de suelo no urbanizable de protección especial por planificación urbanística, por las anteriores NNSS, se considera su incorporación al suelo urbano dentro de los supuestos previstos en el Decreto 2/2012, , Articulo 13, por cuanto no existen unos valores paisajísticos específicos o singulares en esos suelos , sino que la protección singular se produce por la mera continuidad de los suelos con valores específicos , que son los cerros dominantes próximos, prolongándose la calificación de las NNSS hasta el borde del perímetro urbano, que en este caso se rectifica , sin afectar a la relación paisajística de los cerros con el casco urbano. El PBOM mantiene la inclusión en el Suelo Urbano y la delimitación de ATU de reforma Interior , an base a los criterios expuestos .

En este primer caso de la Calles Verbena , el PBOM, mantiene el criterio de su integración en la estructura urbana, manteniendo las determinaciones definidas en el PGOU, Como Suelo Urbano , con propuesta dedelimitación de Actuación de Transformacion Urbanistica, de Reforma Interior y con ordenación pormenorizada (detallada), definida en el PBOM, o en su defecto remitida a Plan de Reforma Interior.

En el segundo caso de las parclaciones y edificaciones ubicadas en la zona denominada Las Cruces, el nuevo PBOM, también mantiene el criterio de ordenación de integrar estas parcelaciones dentro de una actuación de mayor dimensión para generar nuevo sector de suelo industrial, y se incorporan en el Suelo Rustico como Propuesta de Delimitacion de ATU Actuacion de Transformacion Urbanística de Nueva urbanización, necesaria a mcorto y medio plazo, a desarrollar mediante Plan Parcial. .

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: 182/584
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

5.1. LA PROPUESTA DE CLASIFICACION DEL SUELO EN EL SAUCEJO

La clasificación del suelo se trata de un elemento fundamental de la ordenación urbanística, mediante la cual se asigna a cada terreno un determinado régimen de derechos y deberes de la propiedad del suelo.

La nueva legislación urbanística andaluza (LISTA) distingue, como explica su Exposición de Motivos, solo dos clases de suelo: el suelo rústico y el suelo urbano, suprimiendo la clase de suelo urbanizable.

A la vista de esta regulación el presente Plan Basico de Ordenacion Municipal distingue entre suelo urbano, considerando como tal el suelo que es ciudad, que ya forma parte de la ciudad por estar transformado y suelo rústico, el que no debe ser objeto de transformación urbanística.

La delimitación del suelo urbano es un proceso reglado, de forma que únicamente se puede clasificar un terreno como tal cuando este cumple con los requisitos establecidos para ello en la legislación. La delimitación del suelo rústico se realiza por exclusión, de forma que todos terrenos que, en aplicación de la LISTA, no puedan formar parte del suelo urbano, tendrán la clasificación de suelo rústico, incluyéndose en alguna de las categorías establecidas.

Dentro del suelo rústico la LISTA establece diferentes categorías en función de la viabilidad de su transformación, categorías que se recogen en el presente Plan : Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, suelo preservado del desarrollo urbano por la ordenación territorial o urbanística o por existencia de riesgos y suelo rústico común.

En suelo urbano, la LISTA suprime la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado. El Plan Basico podrá recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla o mantenerla, bien para rectificarla, a través de las actuaciones urbanísticas (para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización) o actuaciones de transformación urbanística (mejora urbana o reforma interior) que estime oportunas.

Corresponde la ordenación detallada del suelo urbano y, en su caso, la delimitación de actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en esta clase de suelo, al Plan de Ordenación Urbana POU, como determinaciones de ordenación detallada, que en este caso se desarrollan también en el presente PBOM.. Dichos instrumentos deberán establecer la calificación de los terrenos, regulando sus usos, las tipologías edificatorias y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la programación de las acciones públicas y privadas necesarias para ejecutar la ordenación prevista.

A partir de estas premisas generales y de acuerdo con las determinaciones exigidas por los artículos 13 y 14 de la LISTA, y los artículos 19 y 20 de su Reglamento , asi como por lo expresado en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RD 7/2015, el PBOM establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 183/584

clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios reglados de la citada legislación urbanística, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: suelo urbano y suelo rustico

Las distintas categorías en que se ha clasificado el suelo del término municipal El Saucejo han tenido en consideración conceptos diversos: por una parte se han considerado los condicionantes previamente existentes (nivel de consolidación edificatoria y de urbanización, planeamiento aprobado y en tramitación, y nivel de desarrollo de su ejecución etc.) y por otras condiciones y criterios establecidos por el propio Plan Basico, (crecimientos urbanos deseables, criterios de reordenación y terminación de la estructura urbana, etc.), así como por las determinaciones del planeamiento de rango supramunicipal (POTA) pero además y fundamentalmente los criterios sobre clasificación del suelo que establece la propia legislación urbanística (LISTA).

La propuesta de ordenación territorial y urbanística del término municipal de El Saucejo se basa en la identificación clara que existe entre las distintas áreas del territorio y la definición precisa de sus funciones territoriales: usos recomendables, usos prohibidos y objetivos de la normativa reguladora para cada área o zona territorial.

Además, el modelo de ordenación del territorio municipal, se basa en los parámetros de desarrollo urbano históricos, con los que se ha formalizado la ciudad existente, y con la consideración de la ordenación preestablecida por el planeamiento vigente (anteriormente NNSS + AdP) y ya recientemente por el Nuevo PGOU , procediendo a diferenciar:

Suelo Urbano	Suelo Urbano
Suelo Rústico	Suelo Rustico Especial Protección por Legislación Sectorial
	Suelo Rustico Preservado por la Planificación Territorial
	Suelo Rustico Preservado por la Planificación Urbanística
	Suelo Rustico Comun
	Sistemas generales en Suelo Rustico

Las delimitaciones vienen reflejadas en los planos de ordenación, y que en su conjunto, pueden verse con mayor claridad en los planos de Ordenación Estructural - Clasificación del Suelo.

5.2. SUELO URBANO

El suelo urbano está constituido por los terrenos que forman parte de los tres núcleos de población existentes en El Saucejo, que están urbanizados y cuentan con los servicios urbanos basicos definidos en el art. 19.3 del Reglamento General de la LISTA (acceso rodado por via urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y tratamiento y suministro de energía eléctrica), y por tanto, las parcelas en el ubicadas se incluyen en dos situaciones:

- Las parcelas que tienen la condición de solares, (tienen además señadas alineaciones y rasantes),y por tanto no requieren de actuaciones de transformación del suelo para su uso urbanístico y edificación.
- Las parcelas que no tienen condición de solares y que requieren de Actuaciones de Transformacion Urbanística o de Actuaciones Urbanisticas, para completar la urbanización, y que se encuentran integradas, o rodeadeadas por la malla urbana existente, y que cumplen algún otro de los requisitos o condiciones que establecen la LISTA y su Reglamento General, para definir la situacion básica del suelo y su régimen de propiedad.

> *1. Según dispone el artículo 13 de la Ley, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*
>
> *a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.*
>
> *b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.*
>
> *c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.*
>
> *2. La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.*

El concepto de malla urbana es un concepto jurídico indeterminado, siendo la jurisprudencia la que lo ha ido perfilando con el paso del tiempo. La jurisprudencia considera que unos terrenos están incluidos en la malla urbana cuando se cumplen estos dos requisitos:

• Que el terreno, atendiendo a su ubicación, no esté completamente desligado del entramado urbanístico existente. La jurisprudencia considera que insertar (que no es lo mismo que incluir) se asemeja a adhesión, por lo que no es necesario que el terreno en cuestión se encuentre completamente rodeado de suelo urbano.

• Que haya llegado a los terrenos la acción urbanizadora, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento, y de los que puedan servirse los terrenos.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 184/584

A la vista de todo lo anterior, el Plan Basico analiza e identifica los terrenos que tienen, según la legislación urbanística andaluza, la consideración de suelo urbano.

Como criterio general , el Plan Basico identifica y delimita como suelo urbano, el mismo suelo que el clasificado por el nuevo PGOU de 2025.

Primero. El suelo urbano del planeamiento anterior NNSS y Adaptacion a la LOUA. Si bien, se han realizado algunos ajustes en su delimitación, para incluir parcelas catastrales completas, o ajustes de delimitación respecto a las zonas de riesgo por inundación de arroyos.

Segundo. Se incluyen como suelo urbano, todos aquellos terrenos que, integrados en la malla urbana, han alcanzado tal condición, bien porque se encuentran transformados urbanísticamente por disponer de los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica (art. 13.1.b) LISTA) o bien porque se encuentran ocupados por laedificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para urbanizar (art. 13.1.c) LISTA).

Tercero. Se incluyen en suelo urbano las agrupaciones de edificaciones en suelo rústico compatibles con el modelo territorial y urbanístico del nuevo Plan, como se justifica en este documento y que cumplen las condiciones del art. 13 LISTA para su consideración como suelo urbano. Se incluyen en este apartado aquellos ámbitos compuestos por viviendas u otro tipo de edificaciones desarrolladas en el suelo no urbanizable del planeamiento anterior, compatibles con el modelo territorial y urbanístico del presente Plan. Se incluyen en el suelo urbano en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 13.1.c) LISTA: "estar ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca" y se pueden integrar o están integrados en la actual malla urbana o cuando forman una unidad autónoma que, por sus características debe considerarse suelo urbano. De conformidad a lo dispuesto en el art. 176.5 de la LISTA, estos suelos "estarán sometidos al régimen de las actuaciones de transformación urbanística".

5.2.1. Suelo Urbano que no requiere de Actuaciones de Transfromación Urbanística

El Suelo Urbano que no requiere de Actuaciones de Transformacion Urbanistica, (equivalente al Suelo Urbano Consolidado en terminología de la anterior Ley LOUA), corresponde con los terrenos integrados en la malla urbana de viario y con dotaciones e infraestructuras, así como los terrenos urbanizados o transformados urbanísticamente que cuenten con los servicios básicos y que tienen condición de solares.

Se incluyen en esta situación dentro del SUELO URBANO:

A) Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado e incluidos en esta clasificación por la Adaptacion a la LOUA, y que mantiene el nuevo PGOU, pudiendo estar edificados o vacantes, teniendo éstos la condición de solares ,(tanto el PGOU como el documento de la Adaptación Parcial ya incorporan la UE-9 de las NNSS 2000 que en su momento completo el proceso de urbanización adquiriendo todas las parcelas condición de solares).

B) Los terrenos que en las NNSS 2000 y la Adaptación a la LOUA tenían previsto su desarrollo regulado mediante figura de planeamiento (Plan Parcial o Estudio de Detalle) o delimitación de Unidad de Ejecución sistemática (con ordenación pormenorizada directa de las NNSS) y que han completado el proceso urbanizador: con ejecución de la urbanización incluida su recepción; y realización de los procesos de equidistribución de cargas y beneficios, titularizándose las cesiones obligatorias. Estas actuaciones ya han sido reconocidas con la categoría de Suelo urbano Consolidado en el nuevo PGOU Por su procedencia se pueden distinguir:

Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (delimitados originariamente en NNSS 2000 y reconocidas como Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado SUNC, en la Adaptacion)

SUNC-2

Calle Pilar Nuevo completada la parcelación, edificación y la urbanización de acuerdo a la ordenación pormenorizada de las NNSS.

SUNC-14 / SUNC-15 /SUNC-16 -.

Las dos primeras en la carretera de Navarredonda junto al cruce de la A-351 , y la tercera en el núcleo de Navarredonda. Las tres han sido objeto de procesos de gestión con reparcelación aprobada y han sido objeto de urbanización y recepcion.

SUNC-24

Calle Vereda Cañuelo, desarrollada por Modificacion de las NNSS y completada la parcelación, edificación y la urbanización de acuerdo a la ordenación pormenorizada de la correspondiente Modificacion de las NNSS.

Sectores de suelo urbanizable: (delimitados originariamente en NNSS 2000)

UE 1 - Sector S-2 (Residencial) / Sector 4 (Residencial) / Sector S-6 (Industrial)

Todos estos sectores con procesos de reparcelación y de urbanización ejecutados y recepcionados, con la particularidad que en tanto en el Sector S-4 como el Sector S-6 están consolidados por la edificación.

C) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstos en las NNSS 2000, posteriormente clasificados como SUNC en la Adaptación a la LOUA, , que en el proceso de gestión posterior por aplicación de la Modificacion de las NNSS de 2011 de Exclusión de Unidades de Ejecucion de algunos ámbitos de SUNC, los suelos se han transformado mediante actuaciones asistemáticas individuales, en base a la ordenación pormenorizada de las NNSS , con ejecución de urbanización y cesiones del 10% conforme a las nuevas determinaciones de esa Modificación, (No se realiza la transformación mediante actuaciones sistemáticas conjuntas), consolidando la formación de solares, y consolidando el régimen de derechos del suelo urbano consolidado, de acuerdo con las correspondientes licencias y autorizaciones municipales. Estos suelos se clasifican como Suelo urbano Consolidado por el nuevo PGOU. Se incorporan en esta situación las parcelas asi urbanizadas que formaban inicialmente parte de las Unidades de Ejecución: SUNC-20, SUNC-18, y parte de las incluidas en las SUNC-10, SUNC-11, SUNC-12, y SUNC-13.

D) Además el PBOM reajusta y corrige los limites del Suelo Urbano Consolidado , definido en las NNNSS y Adaptación sobre aquellas parcelas catastrales completas, con diferentes clasificaciones superpuestas sobre la misma parcela, o sobre las que se producen errores o incoherencias de clasificación, por estar urbanizadas, que ya han sido reconocidas como Suelo urbano Consolidado por el nuevo PGOU Se aplica el criterio de que la clasificación afecte a parcelas completas, si estas cuentan con los requisitos de solares, o de servicios urbanos basicos y no requieren de transformación urbanística ni de nueva urbanización o dotaciones como consecuencia de su actual estado de urbanización y definición de alineaciones a viario , :

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 185/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Se incluyen correcciones y ajustes en los límites del suelo urbano , de las parcelas colindantes con los límites de las zonas de policía de los Arroyos de La Parra y Navarredonda, y también se ajustan los límites de la clasificación en algunos otros bordes de los núcleos para incluir parcelas catastrales completas, que cuentan con los requisitos de solares, , o de servicios urbanos básicos, y tienen definición de alineaciones.

También se producen algunas rectificaciones de los límites de clasificación , para incluir parcelas completas en suelos que ya estaban consolidados por la edificación y urbanizados con anterioridad a la entrada en vigor de las NNSS , que cumplen los requisitos de urbanización y consolidación de derechos de la clasificación del suelo urbano , y que las NNSS incluyeron inadecuadamente total o parcialmente en ámbitos de unidades de ejecución, y que por tanto fueron clasificadas como SUNC directamente por la Adaptación, a pesar de que existía una notable diferencia en su grado de consolidación y urbanización respecto al resto de suelos incluidos en la UE, y que por tanto el PGOU regulariza y excluye de las mismas en función de su grado objetivo de consolidación. Estos ajustes se consolidan con la clasificación del suelo urbano que define el PBOM, y se regularizan así los límites del anterior SUNC-1, incorporando la parte edificada del Polideportivo Cubierto, y también los límites delas anteriores actuaciones SUNC-3 y SUNC-8, incorporando las parcelas ya urbanizadas que no requieren transformación del suelo. .

5.2.2. Suelo Urbano que requiere de Actuaciones de Transformacion Urbanistica (ATU)

Dentro de la categoría y clasificación del suelo urbano , existen suelos , que por su escaso nivel de consolidación urbanística , requieren de Actuaciones de Transformacion Urbanistica (ATU) , para completar su desarrollo urbano y adquirir la condicion de solares. Son suelos en los que, además de concurrir las circunstancias previstas en la LISTA para el Suelo Urbano , (estar integrados en la malla urbana en ámbito continuo delimitado por viales y conectados a las infraestructuras), no se dan las condiciones de estar urbanizados ni están transformados urbanísticamente , por no contar con acceso rodado ni tener los servicios básicos ,aunque son vacios intersticiales de ambitos urbanos mas amplios (Areas Homogeneas del Suelo Urbano), en los que esta ya consolidada la edificación del sector urbano correspondiente , en mas de dos tercios de su ordenación, conforme a la definición del ámbito de ordenación que el planeamiento general propone , y por ello están integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos, y precisan de una Actuación de Transformación Urbanística, mediante reforma interior (tal y como establece el apartado 2 del Articulo 29 de la LISTA)

Dentro de este tipo de suelos se incluyen los Suelos con Clasificacion de Suelo Urbano No Consolidado por el planeamiento vigente, el nuevo PGOU , por aplicación de la Disposicion Transitoria Segunda del Reglamento General de la LISTA

> *1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.*

Se incluyen en la categoria de SUELO URBANO , los siguientes suelos que requieren de Actuaciones de Transformacion Urbanistica:

VACIOS URBANOS INCLUIDOS EN ACTUACIONES URBANISTICAS YA DELIMITADAS POR EL PLANEAMIENTO ANTERIOR, SIN INICIAR SU GESTION y CON MANTENIMIENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Forman parte de la estructura urbana incompleta de sectores de suelo urbano consolidado más amplios, que estaban incluidos en Actuaciones en el suelo urbano no consolidado por el planeamiento anterior (NNSS y Adaptacion), y que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada y vigente, que mantiene el PGOU, que no han completado el proceso de gestión y urbanización, y sobre los que el Plan Básico de Ordenación Municipal mantiene los parámetros de ordenación pormenorizada anterior, definiendo "ámbitos de ordenación detallada mediante Delimitacion de Actuaciones de Transformacion Urbanistica de Reforma Interior, definidos por el PBOM".

Se relacionan a continuación (con nueva nomenclatura PBOM pero manteniendo el número de referencia antiguo de las Unidades de Ejecucion de las NNSS 2000 para facilitar su identificación):

ATU-SU-1 c/ Alberquilla

Antigua SUNC-19 con ordenación pormenorizada por Modificación NNSS 2000.

ATU-SU-11 c/ Alpechin

Antigua SUNC-11 con ordenación pormenorizada por NNSS 2000 (Reajustada en sus límites por PGOU)

ATU-SU-13 c/ Lechin

Antigua SUNC-13 con ordenación pormenorizada por las NNSS 2000. (Reajustada en sus límites por PGOU)

AREAS DE REFORMA INTERIOR SOBRE SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS

Forman parte de la malla urbana de sectores de suelo urbano consolidado mas amplios que estaban incluidos en unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado por el planeamiento vigente, como areas de reforma interior , a ordenar por instrumentos de desarrollo PERI o ED y que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada y vigente, y no han completado el proceso de gestión y urbanización, sobre los que el PBOM determina la nueva ordenación pormenorizada, como ""ámbitos de ordenación detallada mediante Delimitacion de Actuaciones de Transformacion Urbanistica de Reforma Interior, definidos por el PBOM".

Se relacionan a continuación (con nueva nomenclatura PBOM pero manteniendo el número de referencia antiguo de las Unidades de Ejecucion de las NNSS 2000 para facilitar su identificación):

ATU-SU-5 c/Fray Antonio

Antigua SUNC-5 (reajustada en su ordenacion detallada por el PGOU)

VACIOS URBANOS INSERTADOS EN LOS BORDES DE LA MALLA URBANA INCORPORADOS EN EL NUEVO PGOU, I

Suelos de escasa dimensión, no urbanizados, situados en los bordes inacabados de la estructura urbana de sectores de suelo urbano consolidado en los que se insertan , sobre los que se considera necesaria su transformación urbanística, para completar la malla urbana incompleta de esos sectores , y que no estaban incluidos en unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado por las NNSS y la Adaptacion, Y que

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 186/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verifirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

el nuevo PGOU clasifica como Suelo Urbano No Consolidado por cumplir los requisitos de clasificación de la LOUA y determina la nueva ordenación pormenorizada, como "ámbitos de ordenación pormenorizada directa por el PGOU". El PBOM mantiene la calsificacion como suelo urbano y determina la necesidad de delimitación de la Actuación de Reforma Interior para ordenar estos vacios que no cuentan con ordenación detallada, en coherencia con el objetivo de completar la malla urbana ,mediante ordenación detallada por el propio PBOM.

Se relacionan a continuación (con nueva nomenclatura - PBOM):

- ATU-SU-2 C/Huelva — Actuación de terminación y enlace de los tejidos consolidados entre las antiguas SUNC-2 y SUNC-20
- ATU-SU-8 C/Iglesia — Actuación de terminación y enlace de tejidos consolidados en el borde sur del Núcleo de Navarredonda-
- ATU-SU-12 Trasera C/Cruz — Actuación de terminación de la urbanización de tejidos consolidados en el borde norte del Núcleo de Navarredonda

VACIOS URBANOS "RELEVANTES" RODEADOS POR LA MALLA URBANA, INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCION ANTERIORES, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Son vacios urbanos relevantes o de gran tamaño , aunque rodeados completamente por el conjunto de la malla urbana,de sectores urbanos mas amplios, que estaban incluidos en unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado por el planeamiento anterior , (Adaptacion a la LOUA) y por el Nuevo PGOU , y que no han desarrollado el proceso de gestión y urbanización, sobre los que el PBOM mantiene la clasificación de suelo urbano por cumplir los requisitos de inserción en la malla urbana y determina la necesidad de delimitación de la Actuación de Reforma Interior para ordenar urbanisticammente estos vacios y posibilitar su integracion , definendolas como Areas preferentes para Delimitacion de ATUs, a desarrollar en la etapa posterior de evolución del modlo urbano, o bien delimitándolas directamente como ATUs de reforma interior .

Se relacionan a continuación (con nueva nomenclatura - PBOM):

ATU-SU -3 Era Mora Norte

Antigua SUNC-3 (Reajustada en sus límites por el PGOU)

ATU-SU -4 Era Mora Sur

Antigua SUNC-4 (Reajustada en sus límites por el PGOU)

ATU-SU -6. Carretera Ecija Olvera

Antigua SUNC-6 (Reajustada en sus límites por el PGOU)

ATU-SU-10 Vereda Cañuelo 1

Antigua SUNC-10 (Reajustada en sus límites por el PGOU)

ATU-SU-9 Vereda Cañuelo 2

Antigua SUNC-10. (Reajustada en sus límites por el PGOU)

PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RUSTICO INTEGRABLES EN LA MALLA URBANA

Son Ámbitos que no cuentan con urbanización ni han realizado procesos de planeamiento y gestión de suelo. El Nuevo PGOU los reconoce como ámbitos integrables en la estructura urbana, con la clasificación de suelo urbano no consolidado , aun cuando no tienen consolidada más de dos terceras partes de la edificación, por estar ubicados en continuidad con el núcleo urbano existente y por tanto pueden ser integrables en su morfología y en las conexiones a las infraestructuras generales al conjunto urbano. Además en el proceso de participación ciudadana del PGOU, los parcelistas han manifestado su voluntad y compromiso de transformación urbanística , que justifica esta incorporación.

- ATU-SU-7 Calle Verbena — Parcelaciones Irregulares en la Calle Verbena

El PBOM define la ordenación pormenorizada, delimitando la Actuacion de Transformacion Urbanistica que permita su desarrollo directo posterior por la iniciativa particular , con participación de los interesados, para garantizar la gestión de las cesiones oportunas, así como la terminación completa de la urbanización. y aplicándoseles las obligaciones correspondientes al régimen de las Actuaciones de Reforma Interior en Suelo Urbano, definidas en los Articulos 29 y 30 de la LISTA.

En el PBOM no se definen ámbitos en suelo urbano para Actuaciones de Mejora Urbana, con urbanización consolidada y con ordenación pormenorizada en el planeamiento vigente sobre los que el Plan asigne una nueva ordenación con incrementos de aprovechamiento urbanístico superiores a los preexistentes, que requieran incremento de dotaciones o infraestructuras. (Estudios de Ordenacion)

5.2.3. Suelo Urbano que requiere de Actuaciones Urbanísticas (AU)

Dentro de la clasificación del Suelo Urbano se incorporan suelos sometidos a Actuaciones Urbanisticas, como actuaciones asistemáticas no incluidas en ATUs , actuaciones para obtención de suelo y construcción de nuevos viarios y nuevas dotaciones necesarias para garantizar la coherencia de la estructura urbana y el mantenimiento de los estándares correspondientes en el conjunto de la población, sobre suelos externos o no vinculados a los anteriores ámbitos definidos para la Delimitacion de ATUs, a desarrollar mediante ejecución sistemática, y que reúnen los requisitos de clasificación como Suelo Urbano (estar total o parcialmente urbanizados y ser objeto de actuaciones de cambio de calificación y de uso para generar distintos usos dotacionales o de viario .

Tambien se definen dentro del ámbito de la delimitación del Suelo Urbano, distintas Actuaciones Urbanisticas , de mejora y terminación de la urbanización existente, que se considera incompleta , para su total y correcta terminación.

Las distintas áreas incluidas en la Clasificacion de Suelo Urbano se grafían y delimitan en los planos de: Clasificación del Suelo, Calificación del Suelo Urbano, Desarrollo y Gestión y Actuaciones Urbanísticas, procediendo a su nueva numeración correlativa, manteniendo en lo posible los números originales asignados de las actuaciones de la Adaptación Parcial a la LOUA 2009 y del PGOU de 2025 para su más fácil identificación.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 187/584

5.3. SUELO RÚSTICO

En correspondencia con los criterios de ordenación territorial (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía -POTA) y con los propios objetivos del Plan Básico de Ordenacion Municipal, la mayor parte del término municipal de El Saucejo , no clasificado como suelo urbano, se considera no apto para el desarrollo urbano clasificándose como Suelo Rustico, con distintas categorias, según su posición y destino en el territorio ,atendiendo a las características de cada zona, las afecciones sobrevenidas y los niveles de protección o los objetivos de ordenación que se pretendan conseguir.

5.3.1. Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial

Se clasifican como Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislacion Sectorial, aquellas zonas del territorio donde concurren características singulares vinculadas a la protección del medio (protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, o patrimoniales), o protección de infraestructuras territoriales (carreteras, vías pecuarias, infraestructuras territoriales , etc) que disponen de legislación específica reguladora del dominio publico, (previa aprobación de los actos necesarios para su delimitacion cuando asi se contemple en esa legislación), y de protección con un régimen jurídicoespecifico sobre los usos del suelo ,cuyas determinaciones deben ser trasladas al planeamiento general., que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

Así el documento del PBOM distingue:

Suelo Rustico especialmente protegido por Legislación de Aguas - Protección de Ríos y Arroyos

En estas zonas del territorio se reconocen los terrenos ocupados de cauces de ríos y arroyos que constituyen el Dominio Público Hidráulico –DPH- y sus respectivas zonas de servidumbre en conformidad con la legislación sectorial en materia de aguas.

No se incluyen las zonas de policía ni las zonas inundables que tienen régimen de propiedad privado, y que quedan clasificadas dentro de la Categoría y Zona de Suelo Rustico que corresponda, aunque se superponen sobre esos suelos las afecciones sectoriales y limitaciones al derecho de propiedad, que establece su inclusión en la Zona de Policia o su posible carácter inundable.

Suelo Rústico especialmente protegido por Legislación de Vías Pecuarias

Se corresponde con los suelos de dominio público de las Vías Pecuarias (Cañada Real, Cordel, Colada y Vereda) de trashumancia de pastoreo y paso de ganado que por su riqueza natural y cultural están sometidos a legislación específica de protección.

Se incluyen en este nivel de protección los suelos de Vias Pecuarias que cuentan con deslinde oficial, sobre los que se puede aplicar sobre el dominio publico directamente esta legislación específica.

Y también se incluyen el resto de trazados de Vias Pecuarias no deslindadas, que discurren por suelo rustico, en las que se clasifica como Suelo Rustico especialmente protegido por legislación de Vias Pecuarias, el suelo de dominio publico actualmente reconocible en el catastro, y además se aplica una zona de protección cautelar, a ambos lados de los ejes del trazado , sobre las fincas privadas colindantes, para facilitar los necesarios procedimientos de deslindes , que definan con seguridad jurídica los limites del dominio publico y privado

A fin de garantizar una más fácil ejecución de los posteriores procedimientos oficiales de deslinde, se establece una cláusula de salvaguarda para definir el ámbito superficial de esta protección urbanística cautelar sobre las Vias Pecuarias no deslindadas, que queda delimitada por la aplicación de una franja de la anchura legal correspondiente de la clasificación de cada via pecuaria, (Cañadas 75,22 metros, Cordeles 37,61 metros, Veredas 20,89 metros y Coladas 8,00 metros),, medida hacia el exterior de las lindes actuales de las fincas privadas reconocidas en catastro, en ambas márgenes de cada Via Pecuaria , definida y representada con su anchura legal en los planos correspondientes.

Se delimita esta franja de protección urbanística cautelar, sobre la que se establece la prohibición de cualquier tipo de edificación o instalación permanente, hasta que la administración competente realice y culmine los actos administrativos de deslinde correspondientes, momento en el que se deberá proceder a la delimitación definitiva de las vías pecuarias, que posteriormente incorpore la correspondiente modificación del Plan General. Los efectos de esta protección urbanística cautelar, cesaran cuando se haga efectivo el deslinde, sobre las parcelas privadas afectadas..,

El objetivo urbanístico que se pretende conseguir es, con la colaboración indispensable de la administración autonómica como organismo responsable de las mismas, restablecer su trazado de acuerdo con las anchuras legales correspondientes , y proceder por la Administración competente a su deslinde oficial, y mantener el dominio publico de las mismas.

Se excluyen de esta categoría de suelo los suelos de trazados de antiguas vías pecuarias, que discurren y cruzan el Suelo Uurbano, sobre los que no procede mantener el uso pecuario , y por tanto procede su Desafectación , mediante el previo procedimiento de Deslinde, manteniéndose la titularidad publica de los suelos deslindados, aunque se cambie su destino a los usos urbanos correspondientes. (Procedimientos a a aplicar conforme a la legislación de Vias Pecuarias).

Suelo Rustico especialmente protegido por Legislación de Carreteras

Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial definen con la finalidad de proteger las infraestructuras de la red territorial de carreteras.

La protección establecida afecta no solo a las calzadas (vías rodadas de dominio y uso público) construidas y proyectas y a sus zonas de explanación, sino también a las zonas afección pertinentes con el fin último de garantizar óptimas condiciones para la comunicación y conexión territorial.

No se incluyen las zonas de afeccion, que tienen régimen de propiedad privado, y que quedan clasificadas dentro de la Categoría y Zona de Suelo Rustico que corresponda, aunque se superponen sobre esos suelos las afecciones sectoriales y limitaciones al derecho de propiedad, que establece la legislcaion de carreteras en función d ela clasificación de la via (zona de servidumbre de policía y de no edificación).

Suelo Rustico especialmente protegido por Legislación de Protección de la Biodiversidad – Zona de Especial Conservacion "ZEC Corbones"

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 188/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Se corresponde con la Zona de Especial Conservación ZEC Rio Corbones, que está vinculado al Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Río Corbones" – ES6180011, espacio incluido dentro de la RED NATURA 2000 (BOJA nº88 de 11/05/2015), que básicamente coincide con la zona de Dominio Público y la zona de servidumbre de este tramo del Rio Corbones.

Su delimitación tiene por objeto de proteger y conservar los elementos naturales o especies singulares de este entorno, en especial del Calandino (Iberocypris alburnoides - Rutilus Alburnoides).

Se localiza entre la zona de protección territorial de El Pinalejo y la zona de protección urbanística del Arroyo de Los Lobos. El régimen de propiedad es público, pues se corresponde básicamente con la delimitación de las zonas de máximas crecidas ordinarias del rio DPH.

Suelo Rustico especialmente protegido por Legislación de Patrimonio.

En el Saucejo no existen Bienes Patrimoniales con Categoria de BIC, inscritos en el Catalogo General de Patrimonio Historico Andaluz. Y por tanto no se delimitan suelos en esta categoría de Suelo Rustico Especialmente Protegido de carácter Patrimonial. Los elementos patrimoniales a proteger existentes en el suelo rural se incluyen la categoría de Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Urbanistica. Se desarrollan en el Capitulo Especifico de Proteccion del Patrimonio.

5.3.2. Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial

Se clasifican como Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Territorial los terrenos situados en la esquina noroeste del término municipal al norte del Corbones, en el Complejo Serrano de Interes Ambiental El Pinalejo. Su inclusión en esta categoría, por sus altos valores naturales, viene motivada por su delimitación expresa en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF) y en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) como instrumentos de ordenación urbanística de carácter territorial.

5.3.3. Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Urbanística

Se clasifican como Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Urbanística las áreas del territorio que a juicio del Plan son convenientes conservar o proteger de manera singular en la planificación urbanística por contener ecosistemas de valores naturales significativos y constituir elementos identificativos del paisaje, pudiéndose distinguir dos Zonas diferenciadas:

Zona de Proteccion de parajes singulares de la ribera de los arroyos

Se incluyen en esta categoría los suelos, definidos ya en las NNSS 2000, en los ámbitos del Arroyo de los Lobos y del Arroyo de la Solana.

También se incorpora este mismo nivel de protección a una zona singular próxima a la antigua aldea de Majadahonada denominada Fuente Vieja, donde se genera un manantial y un pequeño cauce, que se considera conveniente proteger con el mismo nivel de protección.

Zona de Proteccion del paisaje de Cumbres de la plataforma central

Por su interés paisajístico, también se incluyen como Suelo Rustico preservado por la ordenación urbanística, los suelos incluidos en las NNSS 2000 correspondientes a los cerros y colinas situados en el área central del término que rodean los núcleos urbanos y que son parte fundamental en la conformación del paisaje rural del entorno de la población.

5.3.4. Suelo Rústico Comun

El resto del medio rural del territorio municipal se clasifica como Suelo Rustico Comun, distinguiéndose tres zonas con distinta regulación, según sus características:

Zona Rural Agrícola

Incluye el área central del término municipal, más llana y con mayor capacidad para el uso agrícola, y bajo la cual se desarrolla básicamente el acuífero, sobre la que se potencia su aprovechamiento y uso agrícola, como soporte fundamental de la población, y sobre la que se permiten con los correspondientes controles la implantación de otro tipo de instalaciones o actividades ganaderas o vinculadas al medio rural.

En función de su aptitud agrológica del cultivo se pueden diferenciar varias áreas o subzonas, aunque todas ellas cuentan con la misma regulacion :

SECTOR CENTRAL DEL TÉRMINO

Caracterizada por ser el área de mayor productividad al ser tierras más fértiles y de menor pendiente con buena disponibilidad de agua

ZONA INTERMEDIA

Caracterizada por tener un substrato fértil no homogéneo

AUREOLA EXTERNA

Área en contacto con las zonas no cultivables, siendo el área de menor productividad al presentar pendientes acusadas, estructuras agrarias antiguas, parcelas de menor tamaño.

Zona de Huertos o Ruedo

Corresponde con las zonas más próximas a los núcleos urbanos, del Saucejo y Navarredonda donde tradicionalmente se han desarrollado las huertas más próximas a la población, como medio de sustento y producción individualizada, situadas o localizadas en proximidad a cauces de arroyos y a la obtención con cierta facilidad de agua extraída de pozos a escasa profundidad.

Zona de Monte Bajo

Corresponde con las áreas más periféricas del término municipal, con topografía más accidentada, y que mayoritariamente está ocupada por zonas de monte bajo matorral o pastizal, con pendientes más abruptas, y con peores condiciones de rentabilidad agrícola.

5.3.5. Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanizacion en Suelo Rustico Comun.

Dentro de la Categoria del suelo Rustico Comun,(tanto en la Zona de Huertos como en la Zona Rural Agricola), se incluyen suelos delimitados o propuestos para su delimitación por el Plan Basico, para el desarrollo de Actuaciones de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion, por resultar necesarios para atender las necesidades de crecimiento urbano , de la actividad económica o para completar la estructura urbana. (Art.31 de la LISTA).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 189/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 190/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

En esta Categoria se incluyen los Suelos con Clasificacion de Suelo Urbanizable Ordenado por el planeamiento vigente el nuevo PGOU por aplicación de la Disposicion Transitoria Segunda del Reglamento de la LISTA

> *1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.*

No obstante el PBOM, conforme al análisis de alternativas, y considerando las necesidades de suelo residencial necesarias y previsibles en el periodo de vigencia temporal del Plan, considera necesario reducir el dimensionamiento de la oferta residencial del Plan y concentrar las actuaciones de transformación de suelo en los vacios urbanos interiores , reduciendo las actuaciones de nueva urbanización o de desarrollo , y en consecuencia considerar caducada la delimitación como Actuacion Urbanística de Transformacion de los Sectores S-1 y S-5 , debido al agotamento de los plazos previstos por su planeamiento de desarrollo, sin ejecutar su urbanización..

Dentro del Suelo Rustico Comun se mantiene la delimitación de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica, que tienen por objeto la ampliación de los Sistemas Generales de Espacios libres, Equipamientos o Viario, , y vinculados a resolver otros problemas o necesidades importantes , y para completar y terminar la estructura urbana:

Se suprimen y se clasifican como Suelo Rustico Común, las áreas de suelo clasificadas como Suelo urbanizable no sectorizado del anterior PGOU.

5.3.6. Sistemas Generales en Suelo Rústico

Se incluyen en la categoría de Suelo Rustico como Sistemas Generales los suelos afectados o calificados como PARQUES RURALES, constituidos por una red de terrenos o elementos naturales singulares diseminados por el territorio con régimen de uso público, pero con ubicación y función diferente del resto de Parques o Jardines urbanos por lo que no se computan como Sistema General de Espacios Libres:

Parque Rural del Rio Corbones

Parque Rural de la Fuente de La Mezquitilla

También se incluyen en la categoría de Suelo Rústico (antes suelo no urbanizable) como Sistemas Generales de titularidad pública todos los suelos afectados por los trazados de la red de CAMINOS RURALES existentes que discurren por el término municipal que aparecen reflejados en los planos correspondientes de Ordenación Estructural del Suelo Rustico y de los que se tiene constancia documental que son caminos de titularidad pública, y no caminos abiertos por los titulares de fincas particulares.

Y por ultimo los Sistemas Generales de Infraestructuras urbanas , que se ubican fuera de la delimitación del Suelo Urbano . (Deposito General , Depuradoras)

5.4. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En el cuadro adjunto se detalla cuantitativamente la propuesta de clasificación del suelo del término municipal que realiza el PBOM procediendo también a compararla con el planeamiento general vigente (PGOU)

TABLA 5 / 01 CLASIFICACION DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO *superficies m2*	PGOU (LOUA)	CLASIFICACION DEL SUELO (LISTA)	PBOM M2
SUELO URBANO		SUELO URBANO	
Consolidado - SUC	946.295	Suelo Urbano comun	925.194
No Consolidado SUNC	159.472	Suelo Urbano ATUs y SSGG	134.158
TOTAL Suelo Urbano	1.105.767	TOTAL Suelo Urbano	1.059.352
SUELO URBANIZABLE			
Ordenado - SUO	205.579		0
Sectorizado - SUS	68.646		0
No Sectorizado - SUNS	91.445		0
TOTAL Suelo Urbanizable	365.670		0
SUELO NO URBANIZABLE		SUELO RUSTICO	
Especial Protección por Legislación Específica	4.664.554	Especial Protección Legislación Específica	4.664.554
Especial Protección por Planificación Territorial	2.528.957	Preservado Planificación Territorial	2.528.957
Especial Protección por Planificación Urbanística	5.338.744	Preservado Planificación Territorial	5.338.744
Carácter Natural o Rural	78.155.811	Carácter Natural o Rural	78.386.684
SS.GG. en Suelo No Urbanizable	30.497	SS.GG. en Suelo Rustico	30.497
		ATUs y SSGG en Suelo Rustico	181.212
TOTAL Suelo No Urbanizable	90.688.066	TOTAL Suelo Rustico	91.130.648
TOTAL	92.190.000		92.190.000

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	191/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

6. LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RUSTICO. REGULACION POR ZONAS

6.1. LA ORDENACION DEL SUELO RUSTICO.

El suelo rústico tiene múltiples funciones más allá de su potencial urbano, como pueden ser las siguientes:

– Función económico-productiva: como soporte a la provisión de productos agroalimentarios , la instalación de pequeñas y medianas empresas industriales, artesanales y comerciales y a la prestación de servicios (ocio, turismo, etcétera).

– Función de hábitat: de una población cada vez menos ligada a las tradicionales actividades agrarias y más impregnada de modos de vida y valores urbanos.

– Función ecológica: conservación de los espacios naturales, paisajes, biodiversidad, patrimonio forestal, así como preservación de los bienes naturales, suelo, agua, aire, etcétera.

– Función socio-cultural: biodiversidad social y cultural, recurso cultural y formativo, posibilidades de ocio y disfrute, desarrollo de la vida asociativa local, etcétera.

El modelo general de ordenación del Suelo Rustico, se concreta entre otras determinaciones , a través del establecimiento de las distintas Zonas del Suelo Rústico, con la identificación de sus características, potencialidades y deficiencias propias, definiendo para cada una de ellas:

1. Determinaciones para la implantación de las actuaciones ordinarias.
2. Los criterios para la implantación de las actuaciones extraordinarias.
3. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Ademas, como parte de las determinaciones que complementan al modelo general, se establece en el artículo 77.3 del RGLISTA que el PGOM debe establecer:

Las condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas de suelo rústico.

En el presente PBOM se establecen varias zonas del suelo rústico, que comprenden áreas de esta clase de suelo que, con independencia de la categoría en que se encuentren, cuentan con unas características, potencialidades y deficiencias comunes.

En virtud de ello, para cada una de estas zonas, que se definen a continuación, se contempla en el Título correspondiente del Suelo Rustico de la Normativa un régimen -complementario del establecido en la normativa urbanística para la implantación de actuaciones (ordinarias y extraordinarias) y para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 192/584

La presente memoria de ordenación desarrolla, para cada Zona, la justificación de su delimitación; las características, potencialidades y deficiencias detectadas y las directrices concretas para la implantación de actuaciones, en cumplimiento del citado artículo 75.3 del RGLISTA.

Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en cada zona de suelo rústico, son similares en todas las zonas, y se aplica directamente el cumplimiento de los parámetros mínimos establecidos en el artículo 24.2 del RGLISTA, que se entienden, en general, suficientes para la consecución de sus fines.

6.2. SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Se clasifican como Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislacion Sectorial, aquellas zonas del territorio donde concurren características singulares vinculadas a la protección del medio (protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, etc) o protección de infraestructuras territoriales (carreteras, vías pecuarias, infraestructuras territoeiales , etc) que disponen de legislación específica reguladora del dominio publico, (previa aprobación de los actos necesarios para su delimitacio cuando asi se contemple e esa legislación), y de protección con un régimen jurídicoespecifico sobre los usos del suelo ,cuyas determinaciones deben ser trasladas al planeamiento general. Así el documento del PBOM distingue:

Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación de Aguas - Protección de Ríos y Arroyos

En estas zonas del territorio se reconocen los terrenos ocupados de cauces de ríos y arroyos que constituyen el Dominio Público Hidráulico –DPH- y sus respectivas zonas de servidumbre en conformidad con la legislación sectorial en materia de aguas.

No se incluyen las zonas de policía ni las zonas inundables que tienen régimen de propiedad privado.

La delimitación del DPH queda registrada de forma oficiosa sobre los taludes de los arroyos existentes que definen las crecidas ordinarias, más las zonas paralelas a cinco metros de distancia a ambos lados que conforman la zona de servidumbre, quedando sometidos los terrenos de las zonas de policia definidas por la paralela a cien metros, asi como las posibles zonas inundables, al régimen de suelo privado que le corresponda del resto de categorías del Suelo Rustico.

Claramente, el objetivo urbanístico que se persigue es el mantenimiento de sus condiciones naturales permitiendo actuaciones puntuales para evitar las avenidas que puedan generar riesgos para la población o para los elementos singulares del territorio con altos valores patrimoniales.

Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación de Vías Pecuarias.

Se corresponde con los suelos de dominio público de las Vías Pecuarias (Cañada Real, Cordel, Colada y Vereda) de trashumancia de pastoreo y paso de ganado que por su riqueza natural y cultural están sometidos a legislación específica de protección.

Se incluyen en este nivel de protección los suelos de Vias Pecuarias que cuentan con deslinde oficial, sobre los que se puede aplicar sobre el dominio publico directamente esta legislación especifica.

Y también se incluyen el resto de trazados de Vias Pecuarias no deslindadas, que discurren por suelo rustico, en las que se se clasifica como Suelo Rustico especialmente protegido por legislación de Vias Pecuarias, el suelo de dominio publico actualmente reconocible en el catastro, y se aplica una zona de protección cautelar, a ambos lados d elos ejes del trazado , sobre las fincas de privadas colindantes, para facilitar los necesarios deslindes , que definan con seguridad jurídica los limites del dominio publico.

En tanto no se aprueben los procedimientos de deslinde o desafectación, en la cartografía del Plan se reconoce como suelo de dominio público, los suelos públicos reconocibles físicamente, por los que discurre el trazado de la vía pecuaria, aun cuando la dimensión en anchura sea inferior a la legalmente establecida según la

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 193/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

categoría de la vía pecuaria. A partir del eje teórico de la vía pecuaria se establece una franja de protección urbanística cautelar, sobre la que se establece la prohibición de cualquier tipo de edificación o instalación permanente, aunque se mantiene el régimen de titularidad y uso privado, de la Zona del Suelo Rustico correspondiente.,

Se excluyen de esta categoría de suelo los sulos de trazados de antiguas vías pecuarias, que cruzan el suelo urbano , sobre los que procede su desclasificación automática y desafectación implícita , conforme a la Disposicion adicional Cuarta de la LISTA. (se debe definir el procedimiento de desafectación a aplicar conforme a la sentencia del TC que establece la necesidad de previo deslinde a la Desafectacion)

Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación de Carreteras.

Constituyen esta zona los terrenos de Dominio Publico que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial definen con la finalidad de proteger las infraestructuras de la red territorial de carreteras.

La protección establecida afecta no solo a las calzadas (vías rodadas de dominio y uso público) construidas y proyectas y a sus zonas de explanación, sino también a las zonas afección pertinentes con el fin último de garantizar óptimas condiciones para la comunicación y conexión territorial.

Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación de Protección de la Biodiversidad – Zona de Especial Conservacion "ZEC Corbones"

Se corresponde con la Zona de Especial Conservación ZEC Rio Corbones, que está vinculado al Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Río Corbones" – ES6180011, espacio incluido dentro de la RED NATURA 2000 (BOJA nº88 de 11/05/2015), que básicamente coincide con la zona de Dominio Público y la zona de servidumbre de este tramo del Rio Corbones.

Su delimitación tiene por objeto de proteger y conservar los elementos naturales de este entorno para mantener o restablecer un tipo de hábitat adecuado a especies singulares, en especial del Calandino (Iberocypris alburnoides - Rutilus Alburnoides).

Se localiza entre la zona de protección territorial de El Pinalejo y la zona de protección urbanística del Arroyo de Los Lobos. El régimen de propiedad es público, pues se corresponde básicamente con la delimitación de las zonas de máximas crecidas ordinarias del rio DPH.

6.3. SUELO RUSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACION TERRITORIAL

Se clasifican como Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Territorial los terrenos situados en la esquina noroeste del término municipal al norte del Corbones, en el Complejo Serrano de El Pinalejo. Su inclusión en esta categoría, por sus altos valores naturales, viene motivada por su delimitación expresa en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF) y en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) como instrumentos de ordenación urbanística de carácter territorial.

Independientemente del régimen de la propiedad del suelo, se pretende mantener el carácter natural y sus valores paisajísticos, permitiendo únicamente usos y actividades acordes con este fin, recogidos en la ordenanza del propio PEPMF.

La ordenanza específica de esta categoría de suelo definirá con mayor precisión las Actuaciones Ordinarias y las Actuaciones Extraordinarias en esta zona, con especial restricción y prohibición de las actuaciones que puedan suponer perdida de sus valores forestales y paisajísticos, y con especial restricción de las que pudieran generar nucleo de población

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 194/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

6.4. SUELO RUSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACION URBANÍSTICA

Se clasifican como Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Urbanística las áreas del territorio que a juicio del Plan son convenientes conservar o proteger de manera singular en la planificación urbanística por contener ecosistemas de valores naturales significativos y constituir elementos identificativos del paisaje, pudiéndose distinguir:

Zona de Parajes Singulares de la Ribera de los Arroyos

Se incluyen en esta categoría los suelos, definidos ya en las NNSS 2000, en los ámbitos del Arroyo de los Lobos y del Arroyo de la Solana.

El objetivo es establecer un mayor control sobre las actividades autorizables en estos suelos, de carácter singular, para conservar su entorno natural, topografía vegetación y resto de valores medioambientales. La delimitación de estos suelos se ajusta por el PGOU en base a una mejor documentación cartográfica, y al ajuste de los límites a elementos físicos lo más fácilmente reconocibles posibles, considerando caminos límites de arroyos, cambios de pendientes significativas, límites de fincas o cultivos etc. También se amplían algunas de estas zonas en prolongación del cauce del Rio Corbones.

También se incorpora este mismo nivel de protección a una zona singular próxima a la antigua aldea de Majadahonda denominada Fuente Vieja, donde se genera un manantial y un pequeño cauce, que se considera conveniente proteger con el mismo nivel de protección.

Los objetivos de protección de estos suelos en las riberas de los arroyos son similares o equivalentes por sus valores naturales y paisajísticos a los definidos para la zona del complejo de El Pinalejo, restringiendo y limitando los movimientos de tierras y la implantación de edificaciones, y actividades que puedan generar alteraciones excesivas del paisaje y del medio natural.

Zona de Proteccion del Paisaje de la Plataforma Central

Por su interés paisajístico, también se incluyen como Suelo Rustico preservado por la ordenación urbanística, los suelos incluidos en las NNSS 2000 correspondientes a los cerros y colinas situados en el área central del término que rodean los núcleos urbanos y que son parte fundamental en la conformación del paisaje rural del entorno de la población.

La delimitación de estos suelos se ajusta por el PBOM en base a una mejor documentación cartográfica, y al ajuste de los límites a elementos físicos lo más fácilmente reconocibles posibles, considerando caminos límites de arroyos, y sobre todo los cambios de pendientes y cotas de altitud más significativas, con mayor incidencia sobre la visualización del paisaje. También se amplían algunas de estas zonas en algunas de las elevaciones del entorno de los tres núcleos de población.

Los objetivos de protección en estos suelos serán los de mantente la imagen paisajística de estas elevaciones con su carácter natural o agrícola, y en su caso el de establecer medidas correctoras específicas para hacer compatible la implantación de los usos y actividades autorizables en el medio rural, con la conservación de la singularidad paisajística de este entorno sobre el territorio y los núcleos urbanos.

6.5. SUELO RÚSTICO COMÚN

El resto del medio rural del territorio municipal se clasifica como Suelo Rustico Comun, distinguiéndose cuatro zonas con distinta regulación, según sus características:

Zona Rural Agricola

Incluye el área central del término municipal, más llana y con mayor capacidad para el uso agrícola, y bajo la cual se desarrolla básicamente el acuífero, sobre la que se potencia su aprovechamiento y uso agrícola, como soporte fundamental de la población, y sobre la que se permiten con los correspondientes controles la implantación de otro tipo de instalaciones o actividades ganaderas o vinculadas al medio rural.

En función de su aptitud agrológica del cultivo se pueden diferenciar varias áreas, aunque todas ellas se integran a efectos de Normativa en una única Zona:

- Sector Central del Término

  Caracterizada por ser el área de mayor productividad al ser tierras más fértiles y de menor pendiente con buena disponibilidad de agua

- Zona Intermedia

  Caracterizada por tener un substrato fértil no homogéneo

- Aureola Externa

  Área en contacto con las zonas no cultivables, siendo el área de menor productividad al presentar pendientes acusadas, estructuras agrarias antiguas, parcelas de menor tamaño.

En estos terrenos se podría autorizar con carácter general todas las actuaciones ordinarias y también las actuaciones extraordinarias ,construcciones, instalaciones y edificaciones con carácter justificado, siempre vinculadas al medio rural, y sometidas a la legislación agraria y ambiental pertinente.

Zona de Huertos o Ruedo

Corresponde con las zonas más próximas a los núcleos urbanos, del Saucejo y Navarredonda donde tradicionalmente se han desarrollado las huertas más próximas a la población, como medio de sustento y producción individualizada, situadas o localizadas en proximidad a cauces de arroyos y a la obtención con cierta facilidad de agua extraída de pozos a escasa profundidad.

Se pretende conservar este uso suburbano, pero complementario y próximo a la actividad de la población de carácter rural como El Saucejo, evitando en lo posible las tensiones de desarrollo urbanístico sobre las mismas, que actualmente no es necesario, y que previsiblemente en el futuro se puede canalizar hacia otros suelos menos singulares y valiosos, sin necesidad de perder este activo singular de las huertas suburbanas. Además en alguna de estas zonas también se superponen áreas de posibles riesgos de desbordamiento e inundación de los arroyos, motivo añadido para destacar y singularizar como áreas desaconsejables a los usos edificatorios estas zonas de huertas.

Zona de Monte Bajo

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 195/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Corresponde con las áreas más periféricas del término municipal, con topografía más accidentada, y que mayoritariamente está ocupada por zonas de monte bajo matorral o pastizal, con pendientes más abruptas, y con peores condiciones de rentabilidad agrícola.

Sobre estos suelos se pretende proteger su carácter más natural, como suelo complementario y equilibrado al uso agrícola, y sobre el que también se pueden implantar otros usos ganaderos, turísticos o de otras actividades vinculadas al medio rural.

6.6. SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO

Se incluyen en la categoría de Suelo Rustico como Sistemas Generales los suelos afectados o calificados como PARQUES RURALES, constituidos por una red de terrenos o elementos naturales singulares diseminados por el territorio con régimen de uso público, pero con ubicación y función diferente del resto de Parques o Jardines urbanos por lo que no se computan como Sistema General de Espacios Libres:

Parque Rural del Rio Corbones

Parque Rural de la Fuente de La Mezquitilla

También se incluyen en la categoría de Suelo No Urbanizable como Sistemas Generales de titularidad pública todos los suelos afectados por los trazados de la red de CAMINOS RURALES existentes que discurren por el término municipal que aparecen reflejados en los planos correspondientes de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable y de los que se tiene constancia documental que son caminos de titularidad pública, y no caminos abiertos por los titulares de fincas particulares.

En este caso pueden existir discrepancias o litigios, por la posible ocupación o restricción de paso, que algunos particulares, hayan podido realizar sobre caminos históricos, que el Ayuntamiento deberá recuperar para su uso y función pública.

Y por ultimo los Sistemas Generales de Infraestructuras urbanas , que se ubican fuera de la delimitación del Suelo Urbano . (Deposito General , Depuradoras)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 196/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

6.7. AFECCIONES SECTORIALES EN SUELO RUSTICO.

Protección de Infraestructuras de Suministros

Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial o el planeamiento definen con la finalidad de proteger las infraestructuras territoriales.

Comprende las áreas ocupadas por infraestructuras de suministros (conducciones principales de agua, líneas eléctricas y oleoductos) así como sus respectivas zonas de afección a fin de garantizar el adecuado suministro y consumo a la población.

La regulación normativa en estas zonas, recogerá las limitaciones de implantación de usos, dsitancias y demás servidumbres, que establece la legislación sectorial en cada caso, que se superpone al régimen de suelo privado que le corresponda del resto de categorías del Suelo Rustico

Protección del Patrimonio

Definidos sobre los yacimientos arqueológicos delimitados e incluidos en la clasificación correspondiente de la Consejería de Cultura definidos en la Carta Arqueologica de El Saucejo. Y los elementos patrimoniales y edificaciones insertadas en e medio rural que se incorporan al Catalogo Urbanistico del PBOM.

. Estos suelos no quedan afectados a régimen de dominio público sino a régimen de propiedad privada, quedando afectados en su régimen de derechos a las limitaciones que imponga el nivel de protección patrimonial que corresponda, que se superpone al régimen de suelo privado que le corresponda del resto de categorías del Suelo Rustico. Sobre estos suelos los usos y actividades están limitados y sometidos a autorización por parte de la Consejería de Cultura y del propio Ayuntamiento.

6.8. PROTECCION DEL PATRIMONIO EN SUELO RUSTICO.

En el municipio de El Saucejo no existe ningún elemento patrimonial que este incluido en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucia ni que se haya declarado como BIC Bien de Interés Cultural, por tanto no existen por tanto determinaciones de protección patrimonial con contenido de ordenación general, a incorporar al Modelo General de Ordenacion , (Art. 75 Reglamento LISTA); en el al documento del PBOM.

No obstante el Planeamiento General puede incorporar otros elementos de protección patrimonial, que considere necesario conservar o proteger, e incorporarlos al propio Catalogo del documento urbanístico.

En este caso la nueva regulación que establece la LISTA , diferencia como Determinaciones que completan el Modelo General de Ordenacion , (contenido de la Ordenación General), la Identificacion de los Bienes o Espacios ubicados en el Suelo Rustico, que deban contar con Proteccion Patrimionial , que no tengan consideración de BIC,(Articulo 77 del Reglamento de la LISTA)

Y por otro lado el Reglamento d ela LISTA segrega como contenido de la Ordenacion Detallada la Identificacion de los Bienes o Espacios ubicados en el Suelo Urbano, que deban contar con Proteccion Patrimionial , que no tengan consideración de BIC,(Articulo 78 del Reglamento de la LISTA).

Considerando que el objeto de El Plan Basico de Ordenacion Municipal , es agrupar de forma simplificada las determinaciones de ordenación general del PGOM, y las de ordenación detallada del POU, en este contenido especifico y transversal de la Proteccion del Patrimonio , se considera mas operativo y sencillo de comprensión y aplicación , agrupar en un único capitulo conjunto de la Memoria de Ordenacion , las determinaciones correspondientes sobre Proteccion del Patrimonio , con la sencilla estructura de diferenciar los Elementos Patrimoniales a Proteger, por su ubicación en suelo rustico o en suelo urbano, a los efectos de su consideración como parte d ela ordenación general o detallada..

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 197/584

7. ESTRUCTURA URBANA –SSGG DE DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

7.1. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

De acuerdo con los datos y análisis realizados en la MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO, se ha realizado una valoración de las dotaciones existentes de espacios libres y equipamientos en El Saucejo, que se pueden considerar suficientes para las necesidades de la población actual, considerando en esa valoración solo las dotaciones ejecutadas y existentes en servicio. La conclusión fundamental es la necesidad de aumentar hasta estándares mínimos legales la superficie de Sistema General de Espacios libres, y por tanto, es prioritaria la gestión de suelo y ejecución de nuevos parques urbanos. Cubrir este déficit sería el objetivo de prioridad principal a corto plazo.

Por otro lado también se debe diferenciar en la valoración, cual es la capacidad máxima residencial que se proyecta en la nueva estructura urbana diseñada por el PBOM, la población máxima futura, y en función de estos nuevos habitantes, proyectar nuevo suelo dotacional en proporción a las demandas generadas por estos nuevos habitantes, para mantener los estándares actuales o si es posible mejorarlos. La gestión de suelo y la construcción de estas nuevas dotaciones de espacios libres o equipamientos deberán acompasarse en el tiempo, a medida que se vayan desarrollando las distintas Actuaciones de reforma interior o de nueva urbanizaciono que propone o delimita el Plan. Cubrir y equilibrar las nuevas demandas de los nuevos crecimientos residenciales sería el segundo objetivo prioritario, y su programación temporal se realizaría a medio plazo, en función del desarrollo temporal y consolidación efectiva de las nuevas actuaciones de crecimiento poblacional.

En la justificación de las propuestas de ordenación del sistema dotacional también se mantiene el criterio definido en la Memoria de Información y Diagnostico de considerar la diferenciación entre la función de Sistemas Generales y Sistemas Locales en la valoración y ordenación de los Espacios Libres; y en cambio, considerar todos los Equipamientos como Sistemas Generales, considerando su funcionalidad global al servicio del conjunto de la población, indistintamente de su localización en uno u otro nucleo o zona urbana, y también indistintamente de si estos suelos provienen de las cesiones dotacionales locales de los sectores de suelo urbanizable o de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado anteriores.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 198/584

7.2. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El conjunto de Espacios Libres con categoría de Parque que en las NNSS 2000 y en la Adaptación Parcial a la LOUA formaban el SSGG de espacios libres presentaba una clara diferenciación entre los espacios libres urbanizados y en servicio y el resto de suelos propuestos, la mayoría de los cuales nunca se gestionaron como suelo público y por tanto no se han urbanizado, y no están en servicio. Además algunos de los incluidos como SG, por su tamaño y funcionalidad, claramente deberían reconsiderarse como sistemas locales.

El nuevo PGOU, corrige los criterios de ordenación del conjunto del Sistema General de Espacios llbres, diferenciando entre los espacios libres "existentes" , y que tienen función general , de otros espacios libres propuestos no ejecutados o que tienen carácter y función local. El nuevo PGOU suprime algunos de los SGEL previstos en la Adaptación a la LOUA que no se han gestionado ni desarrollado. Se modifica la calificación como Sistema Local a la plaza situada en la carretera Ecija-Osuna en las traseras de la calle Majadahonda.Se suprimen los espacios libres residuales ubicados en el acceso al cementerio, que en realidad no tiene función como parque urbano sino como zona de acceso de vehículos y de aparcamiento al servicio del cementerio (SUNC-21). También el espacio libre situado en el cruce de la rotonda de la carretera de Navarredonda, con la carretera de Osuna (SUNC-22), que no tiene funcionalidad como parque sino solo como zona de separación de las edificaciones a la carretera, y por tanto se desclasifica como suelo rustico.

El PBOM mantiene como SGEL los espacios libres "existentes" y en servicio con tamaño superficial y funcionalidad apropiada a este nivel dotacional, que reconoce el PGOU.. El Parque de la Calle Fray Antonio y el Campo de Feria. También las dos plazas frente al Ayuntamiento y a la Iglesia en el Centro Histórico, no tanto por su tamaño, sino por su carácter representativo como espacios públicos del conjunto de la población. Se ajusta y reduce la superficie real del campo de la feria, suprimiendo la superficie de viario rodado perimetral al propio espacio libre. Se incorpora como Parque Urbano el espacio libre central de Navarredonda

Sistemas Generales de Espacios Libres - Existentes				
SS.GG. Espacios Libres	Localización	Ejecución	Función	Superficie
PU-1 Parque Campo de Feria	ENS. SURESTE	Urbanizado	Campo de Feria	2.646
PU-2 Parque Calle Fray Antonio	ENS. SURESTE	Urbanizado	Parque ajardinado /Area Infantil	1.570
PU-3 Plaza Constitución	CENTRO HISTORICO	Urbanizado	Plaza representativa	582
PU-4 Jardines c/ Iglesia	NAVARREDONDA	Urbanizado	Plaza ajardinada representativa	6.961
PU-5 Plaza Cardenal Espinola	CENTRO HISTORICO	Urbanizado	Plaza representativa	244
			Total SSGG Espacios Libres Existentes	12.003

Se suprime como SGEL por su mala localización, o dificultad para su uilizacion ciudadana debido a su topografía con excesiva pendiente el espacio libre en ladera generado en la ordenación pormenorizada del Sector S-6, que tiene un carácter y función diferenciada, de carácter local singular, como espacio libre de protección de la ladera.

El PBOM, también introduce algunas modificaciones respecto a los nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, que se proponían en el PGOU, necesarios para cubrir los déficits existentes y para ajustar los estándares con los posibles incrementos de poblacion futuros..

Se mantiene la calificación y localización del Parque de la Hacienda de San Pedro, SGEL-2, aunque se ajusta su clasificación del suelo.(Suelo Urbano No Consolidado en las NNSS 2000 y suelo urbanizable ordenado en el PGOU), ubicado en el extremo norte de la población en el límite de contacto con el territorio natural, que se clasifica como Suelo Rustico , y se incluye en la Delimitacion de la Actuacion de Transformacion Urbanistica de nueva Urbanizacion ATU-SR-1, del Entorno de la Hacienda de San Pedro , integrándose en la nueva ordenación prevista para este sector próximo la nucleo principal, por cuanto este Parque tiene sentido como elemento de transición paisajística con el medio rural y protección del entorno de la Hacienda San Pedro, quedando vinculada su gestión de suelo y su urbanización a esta Actuacion que desarrolla un Convenio formulado entre los titulres de suelo y el Ayuntamiento , que garantiza su cesion gratuita de suelo. Su delimitación y superficie mantienen los parámetros definidos en la ordenación pormenorizada que se desarrolla por el PGOU como Suelo Urbanizable Ordenado, que matiene el PBOM, como ATU de nueva urbanización en Régimen Transitorio, que además se completa con los espacios libres locales de este mismo sector... Su ubicación y superficie cubriría las necesidades de la Zona Norte del Núcleo principal.

Tambien se mantiene en el PBOM, el Parque definido por el PGOU,, en paralelo al cauce occidental del Arroyo de la Parra , originados con la ordenación y desarrollo del antiguo Sector 2 de las NNSS, que forman un mismo espacio verde , aunque el primero incluido en la Unidad de Ejecucion UE-1 se incorpora a la calificación de Suelo Urbano , y el segundo esta clasificado como Suelo Rustico aunque incluido en la Delimitacion de ATU de nueva urbanización, que mantiene en Regimen de Transitoriedad la vigencia d ela ordenación del anterior Plan Parcial , que reconoce el PGOU.. Ambos espacios libres , que están pendientes de su urbanización y por tanto no se consideran "existentes",adquieren nueva denominación del PBOM. SGEL-3A y SGEL-3B.

Este Parque puede tener su prolongación y ampliación , aprovechando la propuesta del PBOM de apertura de un nuevo SG Viario, que sirva para conectar la Plaza de Cardenal Espinola con la carretera Écija-Osuna, mediante prolongación de la calle Pozo, con actuación de apertura de viario en la Calle Rosario, atravesando una de las ATUs de Reforma Interior delimitadas en el Suelo Urbano ATU-SU-6, sobre la que se define como directriz de ordenación la de ubicar las cesiones de espacios libres locales de la Actuacion en paralelo al Arroyo y como prolongación hacia el centro . Este nuevo espacio libre enlazaría con el que esta ordenado en los terrenos paralelos al mismo Arroyo en el Sector S-2. Su diseño permitiría integrar y rehabilitar los bordes degradados del arroyo, pero su función fundamental sería la de dotar de un nuevo parque urbano cualificado y muy accesible, al Centro Histórico de la población. Parque del arroyo de la Parra ,SGEL-3

Tambien se mantiene el Parque previsto por el PGOU en la zona del Arroyo Cañuelo SGEL-1, aunque se reajustan sus límites, en función del diseño final del viario , manteniendo su uso y funcionalidad doble, para que en este mismo espacio se pueda combinar el uso de Parque Urbano del Ensanche Sureste, con el de Tanque de Tormenta, para retener los caudales de escorrentía superficial de pluviales de esa cuenca, que generan inundaciones urbanas por insuficiente capacidad de las canalizaciones existentes que atraviesan el casco urbano. (Estudio de Inundabilidad).

Sobre este suelo se rediseña la topografía, creando un muro de presa, que se apoya y combina con la propia topografía elevada de la loma por la que discurre la calle Vereda Cañuelo, y se prolonga hasta la calle de acceso al polideportivo municipal, desde el sur este parque mantiene su topografía original en suave pendiente , permitiendo así su doble uso como parque urbano, con la excepcionalidad o singularidad que solo en situaciones muy excepcionales podría anegarse

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
199/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

por las lluvias, pero en periodos de tiempo muy cortos, que no generarían daños a la vegetación y arbolado y resto de instalaciones del Parque. Su función principal por tanto seria dotar de un nuevo parque ,SGEL-1, para cubrir las necesidades de los Ensanches Sur y Este del Núcleo Principal.

Por la singularidad de su función , como área inundable, y la importancia de garantizar su gestión y ejecución, (corrección inundabilidad), se califica como Sistema General de Espacios libres, , incluido en la Delimitacion de una Actuacion de Transformacion Urbanística en Suelo Rustico ATU-SR-3 , que tiene un ámbito espacial ligeramente mayor a la propia delimitación del Sistema General de Espacios llbres, para completar la terminación de los bordes, del gran espacio vacio existente entre el Polideportivo Municipal y las traseras de la calle Vereda Cañuelo, y la ronda urbana que enlaza la calle Majadahonda con la calle Alberquilla. Al ser una Actuación con superficie mayoritaria de suelo dotacional , la iniciativa de la msma será publica municipal , mediante expropiación como Suelo Rustico, su desarrollo al no tener el objetivo de Actuacion de Nueva Urbanizacion se desarrollara de forma singiular mediante Plan Especial , para definir la ordenación detallada de superficies y rasantes del Proyecto del Parque de Tormenta, y los trazados de los SSGG viarios, resolviendo los bordes residuales y medianeros limítrofes , con directrices de usos y dotaciones locales especificas definidas como directrices de ordenación por el PBOM...

.

Sistemas Generales de Espacios Libres – Propuestos en PBOM adicionales				
SS.GG. Espacios Libres	Localización	Ejecución	Función	Superficie
SGEL-1 Parque Tormenta / Arroyo Cañuelo	Suelo Rustico ATU SR-3 Ensanche Sureste	Expropiacion	Parque urbano Zona SurEste/Tanque Tormenta	21..861
SGEL-2 Parque Hacienda San Pedro	Suelo Rustico ATU SR-1 Ensanche Noroeste	Cesion por Convenio	Parque Urbano/Zona NorOeste	8.370
SGEL-3A E.L. SG Sector S-2 (UE-1)	Suelo Urbano. Sector S-2 (UE-1)	Gestionado	Parque Urbano Zona Centro	1.162
SGEL-3B E.L. SG Sector S-2 (UE-2)	Suelo Rustico ATU-SR-2	Gestión por compensacion	Parque Urbano Zona Centro	2.917
			Total SSGG Espacios Libres Propuestos PBOM	34.310

Además de los citados existen otros dos Parques previstos en el Planeamiento en Suelo Rustico , separados de los nucleos urbanos: el Parque Rural de la Fuente de la Mezquitilla, (sin urbanizar ni gestionar de 800 m2 de superficie), y el Parque Rural del Corbones, en el extremo sur del término municipal en la ribera del Corbones, (parque urbanizado como área de merenderos y esparcimiento rural y superficie aproximada de 30.000 m2). Ambos parques por su función y localización territorial, no se incluyen en el cómputo del estándar de SSGG de Espacios Libres.

Según el documento del Nuevo PGOU, la superficie total de SSGG de espacios libres prevista en el planeamiento anterior (existentes mas nuevos proyectados), era de 55.787 m2, que en relación a la capacidad poblacional máxima del PGOU, 7.216 habitantes, generaba un estándar teórico de 7,73 m2 /hab.

Este estándar es superior al que establece el Articulo 82 del Reglamento d ela LISTA, de 5 m2/habitante, para municipios de menos de 10.000 habitantes.

Si valoramos los datos reales y actuales , la superficie total de SSGG de espacios libres "existentes"actualmente en servicio y urbanizados es de 12.003 m2, que en relación a la población actual censada en 2024 de 4.220 habitantes, mas la capacidad de poblacion de los solares urbanizados existentes en Suelo Urbano , (no incluidos en ATUs), 780 habitantes mas (325 solares x 2,4 Hab/viv = 780 hab), genera un estándar real existente de 2,40 m2 /hab.(12.003 m2/5.000 hab = 2,40). Inferior al estándar minimo del Reglamento de la LISTA

El PBOM ajusta la propuesta de nuevos SGEL para garantizar el estándar legal mínimo de 5 m2/hab,(Articulo 82.3 Reg. LISTA) a la nueva capacidad poblacional máxima de las Actuaciones de Transformacion delimitadas y programadas (en Suelo urbano y Suelo Rustico), considerando la capacidad máxima prevista de 6.176 habitantes (4.220 censados + 780 de solares existentes + 1.176 nuevos habitantes), correspondientes al incremento de 490 nuevas viviendas,(ATU-SU 392 viv, y ATU SR, 93 viv), aplicando la superficie total de SGEL propuesto, existente y gestionable en las actuaciones programadas de 46.313 m2 (12.003 m2 + 34.310 m2), y se obtiene un nuevo estándar dotacional "objetivo" del plan de SGEL de 7,50 m2/hab. (46.313 m2 /6.176 hab = 7,50 m2/hab) Este estándar supone un claro incremento del estándar existente, y es superior al minimo que establece el Reglamento d ela LISTA, y mantiene con muy escasa variacion el estándar de referencia fijado en el PGOU..

7.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

7.3.1. Equipamiento General Docente

El instituto de enseñanza secundaria obligatoria (I.E.S.), y el Centro de Infantil y Primaria (C.E.I.P.) son centros con oferta educativa específica para dar respuesta a todo el municipio, y se constituyen como los elementos del Sistema General de Equipamiento Docente. Actualmente en El Saucejo se encuentran los dos centros docentes con las características definidas de cada función. Además se debe considerar el escalón educativo de menor edad correspondiente a Guardería como servicio educativo de nivel local, pero, que por las circunstancias de tamaño y población de El Saucejo también se engloba en el cómputo global del SSGG Educativo.

Equipamiento Docente - Dotación Actual	
SS.GG. Equipamiento DOCENTE existente	Superficie
ED-1 I.E.S. Bachillerato	13.673
ED-2 C.E.I.P. Los Sauces	11.321
ED-3 Guardería Infantil	595
Total SSGG Equipamiento Docente	25.589

Estos centros docentes se sitúan en vías urbanas principales lo que facilita notablemente las comunicaciones y accesibilidad, con una correcta distribución espacial en el núcleo urbano, teniendo todos ellos una posición central en la población.

El estándar de referencia de los SSGG Educativos actual en SU, considerando la población y viviendas actuales, mas la capacidad de los solares vacantes existentes, sería la siguiente:

Capacidad de habitantes SU: 4.220 hab + 780 hab = 5.000 hab

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
200/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

(325 solares x 2,4hab/viv) = 780 hab

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+ 325 solares = 2.387 viv

Estándar: 10,72 m2s/viv (25.589 m2s/2.387 viv)

(equivalente a 5,11 m2/hab = 25.589 m2/ 5.000 hab))

De acuerdo con los datos obtenidos de la dirección de los distintos centros y de los servicios municipales existe capacidad sobrante en número de aulas y oferta de plazas para la población actual de 4.220 habitantes.

Considerando la propuesta global de dimensionamiento poblacional del PBOM a corto y medio plazo No se considera necesario a la vista de las necesidades expuestas la reserva de suelo para nuevos centros escolares. En el caso del Colegio los Sauces no se considera generar reserva de suelo para la posible ampliación del centro escolar. En el caso del Instituto se generan nuevos suelos para su futura ampliación sobre el espacio pendiente de urbanizar hacia la ronda sur este, reajustando la superficie de espacios libres locales, que resulta innecesaria por la presencia de piezas importantes del SSGG de Espacios libres en el mismo ámbito. Una parte del suelo incluida en el anterior plan parcial S-4, ya esta gestionada como suelo publico miunicipal. La otra parte se gestiona como cesion dotacional de la ATU-SU-11.

La dotación propuesta de ampliaciones del SSGG Educativo es la siguiente:

Equipamiento Docente – Ampliación propuesta en PBOM	
SS.GG. Equipamiento DOCENTE existente	Superficie
ED-4 I.E.S. Bachillerato (Ampliacion S-4))	2.135
SGE-3 I.E.S. Bachillerato (Ampliacion ATU-SU-11)	960
Total SSGG Equipamiento Docente	3.095

El estándar de referencia de los SSGG Educativos que se genera con la propuesta del PBOM, considerando la población y viviendas actuales, más la capacidad de los solares vacantes existentes, mas la capacidad de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano y suelo rustico programadas, , aplicada sobre la superficie total de Equipamiento Docente 28.684 m2 sería la siguiente:

Capacidad máxima de habitantes PBOM: 6.176 habitantes, (4.220 + 780 solares +1.176 nuevos)

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+325 solares) = 2.387 viv

Viviendas nuevas PBOM: (ATU-SU 392 viv, y ATU SR, 93 viv),= 490 viv

Capacidad total Viviendas : 2.877 viv

Estándar: 9,97 m2s/viv (28.684 m2s/2.877viv)

(equivalente a 4,64 m2/hab= 28.684 m2 /6.176 hab))

Se reduce de forma muy ligera el estándar existente de 10,72 m2/viv.

En la LISTA no se establece un estándar de referencia minimo para los SSGG de Equipamiento y por tanto no existe un estándar minimo para los SSGG de Equipamiento Educativo. (Como referencia se puede tomar el Estándar de referencia orientativo del R.P. 12m2/viv).

No obstante las cesiones de equipamiento educativo que resulten de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica , donde se puedan establecer en función de los parametros de referencia , y según la escala de la Actuacion, pueden servir para ampliar la superficie y distribución de nuevas dotaciones educativas, en función de las futuras demandas, generándose así una reserva futura, o en su defecto posibilitar por ser necesarios estos suelos su transformación a otros destinos o usos dotacionales. Se propone destinar a nueva Guarderia Municipal la cesion de suelo de Equipamiento que se genere en la Actuacion ATU-SU-10 de aproximadamente 1000 m2 de superficie , con destino a una segunda guardería, y también existe la posibilidad de destinar parte del suelo del Silo Agricola para ubicar otro equipamiento educativo si fuese necesario, para cubrir las necesidades del ensanche norte de la poblacion. Con el incremento de aproximadamente 2.000 m2 mas de suelo ,de estas dos actuaciones , se mantendría el estándar existente.

La baja población de los núcleos segregados de Navarredonda o La Mezquitilla, no generan demandas suficientes para ubicar guarderías infantiles específicas en estos núcleos, y por supuesto centros escolares de mayor escala.

7.3.2. Equipamiento General Deportivo

En función de la estructuración que establece el Plan de Infraestructuras Deportivas de Andalucía –PDIDA- sobre las dotaciones de carácter deportivo, y considerando el propio tamaño de la población, en El Saucejo las instalaciones de la Red Básica se pueden clasificar como equipamientos deportivos de carácter general, por tanto no se definen equipamientos deportivos de carácter local.

La oferta actual que se localiza en el municipio es la siguiente:

Sistema General de Equipamiento DEPORTIVO - Existente				
SS.GG. Equipamiento DEPORTIVO	Localización	Grupo	Espacio Deportivo	Superficie
DP-1 Campo de fútbol El Cañuelo	ENS. SURESTE	Modulo Base	FUT	6.870
DP-2 Polideportivo y Piscina Municipal	ENS. SURESTE	Modulo Base	POL	12.000
DP-3 Pabellon Cubierto	ENS.NOROESTE	Modulo Base	PAB	3.692
DP-4 Pista Polideportiva La Mezquitilla	MEZQUITILLA	Modulo Base	POL	550
			Total SSGG Equipamiento DEPORTIVO existente	23.112

A nivel general las instalaciones deportivas se encuentran bien distribuidas por el municipio en zonas accesibles y bien comunicadas pudiéndose entender que las demandas de actividades deportivas más comunes están cubiertas. Sin embargo se detecta un déficit de instalaciones deportivas, minimo una pista polideportiva en Navarredonda, por ser este un Area Homogenea o sector urbano diferenciado.

El estándar de referencia de los SSGG Deportivos actual en SU, considerando la población y viviendas actuales, más la capacidad de los solares vacantes existentes, sería la siguiente:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 201/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Capacidad de habitantes SU: 4.220 hab + 780 hab = 5.000 hab

(325 solares x 2,4hab/viv) = 780 hab

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+ 325 solares = 2.387 viv

Estándar: 9,68 m2s/viv (23.112 m2s/2.387 viv)

(equivalente a 4,62 m2/hab = 23.112 m2/ 5.000 hab))

Por parte del Ayuntamiento se considera necesaria la ampliación de nuevas instalaciones deportivas, con la ampliación del Polideportivo Sur, para ampliar la oferta de pistas deportivas de diferentes actividades al aire libre. Esta futura ampliación se vincula a una actuación urbanística de gestión de suelo dotacional sobre suelos con clasificación de Suelo Rustico , SGE-4, ubicada en el lateral oeste del actual polideportivo ,para posibilitar la ampliación de pistas deportivas, a partir de la ampliación de las instalaciones existentes , y otra ampliación del suelo en proximidad a los accesos existentes, SGE-2 , que se incorpora dentro d ela Actuacion en Suelo Rustico, ATU-SR-3 del Tamnque de Tormenta . sin ser necesarias nuevas obras de nueva urbanización,. Su superficie respectiva es de 4.480 m2 y 1.990 m2.

Tambien se establece una reserva de nueva pista polideportiva para completar la dotación de Navarredonda en una de las Actuaciones en SU en esta barriada, ATU-SU8, que tiene suelo adecuado y con capacidad para albergar una pista polideportiva al aire libre , en la prolongación del callejón de la Iglesia, con superficie de 1.070 m2..

La dotación propuesta de ampliaciones del SSGG Deportivo es la siguiente:

Equipamiento Deportivo – Ampliación propuesta en PBOM	
SS.GG. Equipamiento DEPORTIVO ampliación	Superficie
SGE-2 Ampliacion Deportivo Sur . ATU-SR-3	1.890
SGE-4 Ampliacion Deportivo Sur	4.480
SGE-5. Ampliacion Deportivo Navarredonda ATU-SU-8	1.070
Total SSGG Equipamiento Docente	7.440

El estándar de referencia de los SSGG Deportivos que se genera con la propuesta del PBOM, considerando la población y viviendas actuales, más la capacidad de los solares vacantes existentes, mas la capacidad de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano y suelo rustico , aplicada sobre la superficie total de Equipamiento Deportivo 30.652m2 sería la siguiente:

Capacidad máxima de habitantes PBOM: 6.176 habitantes, (4.220 + 780 solares +1.176 nuevos)

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+325 solares) = 2.387 viv

Viviendas nuevas PBOM: (ATU-SU 392 viv, y ATU SR, 93 viv),= 490 viv

Capacidad total Viviendas : 2.877 viv

Estándar: 10,65 m2s/viv (30.552 m2s/2.877viv)

(equivalente a 4,96 m2/hab= 30.552 m2 /6.176 hab))

Se amplia el estándar existente de 9,68 m2/viv.

En la LISTA no se establece un estándar de referencia minimo para los SSGG de Equipamiento y por tanto no existe un estándar minimo para los SSGG de Equipamiento Deportivo. (Como referencia se puede tomar el Estándar de referencia orientativo del R.P. 6m2/viv)

Además la propuesta del PBOM , posibilita la incorporación incorpora un nuevo suelo deportivo en la zona trasera de la parcela del Pabellon Cubierto, como parte de las cesiones de suelos dotacionales de equipamiento locales de la Actuacion de Transformacion en Suelo Rustico dela Hacienda San Pedro ATU-SR-1, sobre la que se propone su reordenación, para ampliar la dotación del ensanche noroeste, en proximidad y buscando su vinculación en cuanto a gestión y mantenimiento con la instalación del Pabellón Cubierto..

En la Barriada Navarredonda la construcción de las nuevas instalaciones deportivas en la ATU-SU 8 (pista polideportiva exterior), permite garantizar una dotación deportiva minima a su volumen de población, como dotación especifica de esta barriada, y en una localización accesible .

En la barriada de La Mezquitilla, cabría plantearse la oportunidad de trasladar la pista deportiva existente que es de reducidas dimensiones y no reglamentaria a otra nueva implantación en los suelos externos que se pudieran generar mediante compra de alguna otra parcela próxima, , de manera que se pudiera reutilizar este espacio como espacio libre dando continuidad a los dos espacios libres actuales, completando el conjunto como mirador y espacio singular y cualificado de la barriada. No obstante esta operación solo sería posible en el caso de que se obtuvieran los suelos directamente por el Ayuntamiento en posiscion próxima y que requeriría obras de nivelación del terreno importantes.

7.3.3. Equipamiento General de Interes Público y Social

El Plan Basico entiende los Servicios de Interés Público y Social –SIPS- como equipamientos comunitarios de titularidad pública que sirven para dotar a los ciudadanos de las instalaciones que garanticen su calidad de vida, englobando variados servicios como sanitarios, culturales, sociales, administrativos, o asistenciales.

La oferta actual existente en El Saucejo es variada, complementándose los servicios prestados por la administración pública, con los servicios religiosos prestados por la Iglesia en las tres Iglesias o Capillas existentes, que por su titularidad tienen consideración de Equipamientos Privados. No se computan en la valoración de estándares los equipamientos religiosos de dominio privado con superficie total de 1.118 m2.

Los Servicios de Interés Público y Social se concentran principalmente en el centro histórico y en el ensanche oeste de la ciudad.

Sistemas Generales de carácter Público y Social (SIPS) - Existentes			
SS.GG. Equipamiento SOCIAL	Localización	Carácter	Superficie
SS-1 Ayuntamiento - Sede de Gobierno	CENTRO	Administrativo	329
SS-2 Casa de la Cultura/ Biblioteca	CENTRO	Cultural	249
SS-3 Caseta Municipal	ENS SURESTE	Social/Cultural	862
SS-4 Centro de Rehabilitacion	CENTRO	Asistencial	182
SS-5 Oficinas INEM	CENTRO	Administrativo	130
SS-6 Teatro Municipal	CENTRO	Cultural	768
SS-7 Hogar del pensionista	CENTRO	Social	495

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 202/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

SS-8 Centro de Salud	ENS NOROESTE	Sanitario	789
SS-9 Taller de Empleo	ENS NOROESTE	Asistencial	586
SS-10 Residencia de Ancianos	ENS SURESTE	Social /Asistencial	854
SS-11 SSLL reserva sector S-2 (UE-1)	ENS NOROESTE	Sin definir	1.000
		Total SSGG SIPS existentes	6.244

El estándar de referencia de los SSGG Social SIPS en SU, considerando la población y vivienda actual, más la capacidad de los solares vacantes existentes, sería la siguiente:

Capacidad de habitantes SU: 4.220 hab + 780 hab = 5.000 hab

(325 solares x 2,4hab/viv) = 780 hab

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+ 325 solares = 2.387 viv

Estándar: 2,61 m2s/viv (6.244 m2s/2.387 viv)

(equivalente a 1,24 m2/hab =(6.244 m2/ 5.000 hab))

A las dotaciones existentes se han incorporado los suelos previstos por el planeamiento de desarrollo para ampliación de dotaciones SIPS, en los los suelos incorporados al SU, por el desarrollo de los sectores ya consolidados S-2, S-4 y S-6.

Además también en las Actuaciones de Transformacion Urbanística de Suelo Urbano se proponen algunas actuaciones complementarias de obtención de suelo para dotaciones de carácter social SIPS, en aquellas zonas mas alejadas del centro y posiblemente más deficitarias. Aunque al ser esta dotación de carácter General, como criterio general no se establecen este tipo de reservas en las Actuaciones de Transformación Urbanistica en SU, ino que sus cesiones de equipamiento se vinculan medante Areas de reparto para la obtención de Equipamientos Generales mas concentrados en localizaciones mas adecuadas.

Se propone la modificación de la calificación como Servicios de Interes Publico y social SIPS, sobre los terrenos del Silo Agrícola, titularidad del Ministerio de Agricultura que, actualmente se destina a Almacen Municipal , y que el Ayuntamiento pretende titularizar mediante cesion , destinando este suelo a futura reserva dotacional para uso de equipamiento genéricos pendientes de definición, por lo que se incluyen en la categoría de Sistemas Generales de Servicios de Interes Publico y Social.

Y Tambien se reforma la distribución de las dotaciones locales del sector industrial S-6, reordenando la funcionalidad de las parcelas públicas, destinando una parcela a SIPS, actualmente vacante , que podría utilizarse como zona de servicios y almacenes municipales, por su implantación en el polígono industrial, mas separada de las zonas residenciales, permitiendo destinar las parcelas del Silo Agrícola, a otros servicios que deban estar más próximos a los usuarios. En esta remodelación de los usos tambien se genera nuevo suelo para ubicación de un punto limpio.

Por último se modifica el carácter como dotación de Servicios de Interés Público, prevista en las NNSS 2000, de la Hacienda San Pedro, con 4.256 m2 de superficie, previsto para posibles usos culturales, aunque en la actualidad no se pueden concretar, con el objetivo fundamental de dotar a este elemento patrimonial de un uso en positivo que facilite su conservación, puesto que el mantenimiento de su uso actual privado, puede generar su progresiva ruina y desaparición, salvo que se destinara a una posible actividad privada terciaria o de hostelería de actualmente difícil concreción. Tampoco existe capacidad de gestión municipal para adquirir estos suelos , ni existe posibilidad de practicar su cesion gratuita incluyendo esta pieza como sistema a compensar en otras Actuaciones. Se clasifica como Suelo Urbano con calificación de vivienda unifamiliar aislada, por estar en contacto con el límite del suelo urbano aunque en transición con el medio rural, No se incluye en el cómputo.

Sistemas Generales de carácter Público y Social (SIPS) – Propuestos en PBOM ampliación			
SS.GG. Equipamiento SOCIAL	Localización	Carácter	Superficie
SGE-1A Parcela silo Agrario	ENS NOROESTE	Sin definir	1.770
SGE-1B Parcela Silo Agrario	ENS NOROESTE	Sin definir	2.370
SGE-1c Parcela Silo Agrario	ENS NOROESTE	Sin definir	1.020
SS-12 SSLL ATU-SR-1 (UE-2 sector S-2)	ENS NOROESTE	Sin definir	114
SS-13 SSLL ATU-SR-1 San Pedro	ENS NORTE	Sin definir	1.300
		Total SSGG SIPS propuestos	6.574

El estándar de referencia de los SSGG sociales SIPS que se genera con la propuesta del PBOM, considerando la población y vivienda actual, más la capacidad de los solares vacantes existentes, mas la capacidad de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano y suelo rustico, aplicada sobre la superficie total de Equipamiento Social SIPS , 12.818 m2 , sería la siguiente:

Capacidad máxima de habitantes PBOM: 6.176 habitantes, (4.220 + 780 solares +1.176 nuevos)

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+325 solares) = 2.387 viv

Viviendas nuevas PBOM: (ATU-SU 392 viv, y ATU SR, 93 viv),= 490 viv

Capacidad total Viviendas : 2.877 viv

Estándar: 4,45 m2s/viv (12.818 m2s/2.877viv)

(equivalente a 2,075 m2/hab= 12.818 m2 /6.176 hab))

Se amplia el estándar existente de 2,61 m2/viv.

En la LISTA no se establece un estándar de referencia minimo para los SSGG de Equipamiento y por tanto no existe un estándar minimo para los SSGG de Equipamiento SIPS. (Como referencia se puede tomar el Estándar de referencia orientativo del R.P. 4m2/viv)

Se valora positivamente la cantidad y distribución de las dotaciones sociales SIPS,

Así también se puede valorar las oportunidades que se generan con las dotaciones locales de las Actuacones de Transformacion Urbanistica en suelo Rustico, que complementan la superficie disponible, aunque están condicionados al desarrollo de las citadas Actuaciones. Las Actuaciones en SU en Navarredonda , podrían completar dotaciones en Navarredonda. No es así en el caso de la Mezquitilla, que requeriría de una actuación directa de gestión, para generar nuevo suelo, con el destino que se pudiera demandar.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 203/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

7.3.4. Resumen Total de Equipamientos

En su conjunto el sistema general de dotaciones de equipamientos proyectados en el PBOM , acumula una superficie total de 72.157 m2 de suelo (28.684 m2 + 30.652 m2+ 12.818 m2), lo que supone un estándar de referencia siguiente, sobre la capacidad máxima de habitantes y viviendas prevista y programada por el PBOM, con un total de 6.176 hab. Y de 2.877 viv:

Estándar: 25,08 m2s/viv (72.157 m2s/2.877 viv) equivalente a 11,68 m2/hab (72.157 m2s/6.176 hab)

Este estándar no está fijado de forma global en la LISTA. No obstante es bastante superior a los que se pueden aplicar como referencia, por asimilación a estándares de dotaciones locales para suelos de nuevo desarrollo (Art. 82 Reg. LISTA de 2,5 m2 /hab), o Reglamento de planeamiento: Educativo 12 m2/viv, + Deportivo 6 m2/viv + Social 4 m2/viv = Total 22 m2/viv).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 204/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	205/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

7.4. SERVICIOS URBANOS

El Plan Basico de Ordenacion Municipal entiende los Servicios Urbanos como suelos o dotaciones de titularidad pública que sirven para albergar otros servicios municipales singulares, o las instalaciones de Infraestructuras de servicios urbanos: Cementerio Municipal, Bomberos, Guardia Civil, Depósito de Agua, Planta de tratamiento de Basuras, Depuradoras, etc. Estos servicios y lo suelos que ocupan, no tienen fijado un estándar superficial por habitante o número de vivienda por la legislación urbanística, y los suelos a reservar dependerán de las distintas necesidades funcionales en cada caso.

Tan solo existe actualmente otra demanda de suelo que la de ampliar la capacidad del Cementerio, por lo que se propone una actuación de gestión de suelo en suelo rustico para su futura ampliación., tras la instalación del Tanatorio.

Servicios Urbanos			
SS.GG. Servicios Urbanos	Localización	Carácter	Superficie
SU-1 Depósito de Agua	ENS. NOROESTE	Abastecimiento	1.370
SU-2 Cementerio y Tanatorio	ENS. SURESTE	Funerario	5.518
SU-3 Bomberos	INDUSTRIAL NORTE	Bomberos	892
SU-4 Almacén municipal	INDUSTRIAL NORTE	Servicios municipales	770
SU-5 y SU-6 Depuradoras	Arroyo la Parra Mezquitilla	Depuradora Depuradora	4.875 540
		Subtotal existente	13.965
SU-7 Parcela SIPS reforma sector S-6	Sector-6	Punto limpio y Almacén Municipal	2.667
SGSI-1 Ampliación Cementerio	Cementerio	Funerario	2.605
		Subtotal proyectado	5.272
		Total SSGG SERVICIOS URBANOS	19.237

En el municipio, están resueltos suficientemente todos estos servicios y los suelos necesarios al efecto, incluyendo la instalación de las depuradoras de aguas residuales, de reciente construcción, que se recogen por el planeamiento municipal, en proximidad al Arroyo dela Parra, pasado Navarredonda, y al oeste de Mezquitilla.+ Ademas se contempal la posible ampliación de los depósitos de agua en posición más elevada, que deberían implantarse en la parcela del Consorcio ubicada en el depósito de distribución en alta. Esta actuacion debe desarrollarse con la coordinación con el Consorcio que gestiona estos servicios y con la financiación de otras administraciones de rango supramunicipal. La gestión de los suelos no es en este caso necesaria al ser de titularidad publica..

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 206/584

8. ESTRUCTURA URBANA - SSGG DE RED VIARIA. MOVILIDAD Y TRANSPORTE.

8.1. RED VIARIA TERRITORIAL

Constituida por la red de carreteras de rango y competencia supramunicipal, que desempeña la función de enlace del núcleo urbano del Saucejo con el resto de municipios próximos en su área territorial, además de facilitar el enlace con el resto de autovías y carreteras que conforman la red estatal y autonómica, que posibilitan el enlace por carretera del Saucejo con el resto del territorio de la comunidad autónoma y el estado.

8.1.1. Red Viaria Territorial existente

RED PRIMARIA (TITULARIDAD AUTONÓMICA)

Carretera A-451. La conexión con la Vega del Guadalquivir se realiza a través del itinerario intercomarcal denominado (Osuna a Almargen), estructurando la conexión principal en el eje Norte-Sur. Esta carretera es el eje de conexión fundamental del municipio hasta Osuna, y la A-92, y está en muy buen estado de conservación y funcionalidad.

Esta carretera cuenta con ramal complementario (denominado A-451 R) a la altura del núcleo urbano de El Saucejo, pivotando en la entrada al mismo desde el núcleo de Navarredonda, mejorando el tránsito viario al desplazar el tráfico pesado del interior del casco con el también consiguiente beneficio para la población.

Carretera A-406 (Morón de la Frontera a Sierra de Yaguas) interconexiona los pueblos de la Sierra Sur de la Provincia de Sevilla en la dirección oste-oeste, comunicando por via rodada desde Morón de la Frontera, Villanueva de San Juan, El Saucejo y Navarredonda, Martin de la Jara hasta Sierra de Yaguas (en la provincia de Málaga).

Su trazado, nivel de conservación, y funcionalidad presentan algunas deficiencias en algunos tramos, (a destacar la travesía del núcleo de Navarredonda) y tiene una función más secundaria en la red autonomica

RED SECUNDARIA (TITULARIDAD PROVINCIAL)

La red secundaria soporta las conexiones dentro del municipio con el núcleo urbano de La Mezquitilla a través de las carreteras SE-9220 y SE-9222.

Cuenta también con la carretera provincial SE-9221, que viene a enlazar con el municipio de Campillos a través de la propia red de carreteras de la Diputación de Málaga.

En general, son carreteras con secciones escasas sin arcenes, si bien, con una intensidad de tráfico mucho menor que el eje interno de la Sierra Sur (A-406) o el de conexión con la Campiña (A-451).

8.1.2. Propuestas del PBOM para mejora de la Red Viaria Territorial

El Plan Basico de Ordenacion Municipal no tiene competencia directa para proponer actuaciones unilaterales sobre el trazado o diseño de la red de carreteras que son competencias de las administraciones superiores. No obstante se

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 207/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

considera necesario integrar en la propuesta general de ordenación del territorio municipal, las posibles intervenciones o nuevos trazados que puedan mejorar la red existente y su correcta articulación con la ordenación urbanística propuesta.

Se plantea con carácter general a largo plazo una actuacion que vendrían a mejorar la red viaria territorial:

- Construcción del tramo pendiente de la variante de la A-451 completando la circunvalación por el sur de El Saucejo, desde la rotonda actual de la carretera de Almargen, hasta la carretera A-406 hacia Algamitas y Villanueva de San Juan, para evitar definitivamente el tránsito de circulación exterior por el interior del núcleo urbano, y facilitando el enlace exterior de todas las carreteras que confluyen en el Saucejo.

Esta Actuacion enfocada a largo plazo, dado la naturaleza de la intervención de conexión de dos carreteras de carácter autonómico de la red intercomarcal, correspondería ejecutarla a la Junta de Andalucía dentro de sus competencias sectoriales. No obstante este organismo no contempla en sus planes y programas esta actuación, y por tanto no está comprometida su financiación ni su ejecución. Se plantea por tanto desde el nivel de contenidos y competencias del PBOM, solo como una propuesta de trazado a fin de generar una reserva de suelo.

8.2. RED VIARIA URBANA

8.2.1. Ejes Viarios Principales

Conforman el sistema general viario de la ciudad, y son los ejes viarios que atraviesan de forma continua la ciudad, y permiten los movimientos de conexión desde la red interna a la red de carreteras exterior, y los movimientos completos entre las distintas áreas o partes de la ciudad.

Los ejes viarios fundamentales de la población de El Saucejo lo constituyen las siguientes calles.

La Calle Fray Antonio y su prolongación Calle Adolfo Bequer, que conecta la rotonda del cruce con la Carretera A-451, con el centro de El Saucejo, Plaza del Ayuntamiento. Esta calle es de las pocas que permite el tráfico en ambos sentidos. Permite la movilidad este oeste desde el centro histórico hasta Navarredonda.

La calle Doctor Alcala, y su prolongacion hacia el norte, calles Manuel de la Vega, Erillas y Avda. de Osuna, que conecta el centro del pueblo con la antigua carretera Ecija Osuna, en su extremo norte. Este eje tiene tramos de doble sentido de circulación , pero otros solo de sentido único hacia el norte, haciendo mas dificultoso el movimiento contrario desde el norte hacia el centro, que no tiene un eje viario claro y necesita de la circulación mas compleja por viario secundario.

La Calle Alberquilla , que enlaza la carretera de Almargen y la rotonda final de la Variante de la A-451, con el centro del pueblo, prolongándose a través de la calle Tebas. Este eje permite la movilidad desde el sureste hacia el centro, con doble sentido de circulación, salvo en el tramo de la calle Tebas, que se complementa con la Calle Ronda, para tomar la dirección desde el centro hacia el exterior.

La Antigua carretera Ecija Olvera, que por su origen como carretera tiene un trazado tangente por el oeste al núcleo principal, aunque actualmente tras la ejecución de la variante desempeña una función como viario urbano, que ha generado extensiones del pueblo hacia el oeste, pero que sin embargo tiene muy mala conectividad viaria con el centro de la población, pues sus únicos enlaces cualificados son los citados anteriormente en los extremos norte y sur.

Es un claro problema de la estructura viaria, que no existe calle alguna con capacidad y trazado claro,que permita la conexión viaria de esta travesía, con el centro del pueblo, en la directriz oeste-este.

La calle Majadahonda, que sirve de enlace por el sur con la antigua carretera Ecija Osuna y con la carretera A-406 (La Mezquitilla y Algamitas), con el centro del pueblo, también a través de la Calle Tebas .

Este eje histórico es una calle de muy escasa sección, y de sentido único, y permite la movilidad desde el sur hacia el centro, pero no existe viario alternativo para la movilidad desde el centro hacia el sur.

Las propuestas del Plan para mejorar la actual estructura viaria , consisten fundamentalmente en dos tipos de actuaciones.

La primera actuación sería la construcción de un nuevo eje viario que enlace el centro histórico con la carretera Ecija Olvera, que se propone mediante operación de reforma interior y apertura de viario en la calle Rosario, para prolongar la Calle Pozo hasta el tramo central de la Carretera Écija-Olveraa través del desarrollo de la Actuacion ATU-SU-6, que el PBOM Delimita , (aunque remite su ordenación futura a Plan de Reforma Interior, definiendo esta actucion de viario como directriz de su futura ordenación) . Esta operación permite la conexión del centro hacia el oeste, y mejora

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Página | 208/584
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35

notablemente la funcionalidad de distribución de tráfico de la carretera Ecija-Olvera que solo tenía conexiones a la red principal en sus dos extremos exteriores norte y sur.

El segundo tipo de actuación propuesta seria la conformación de una nueva Ronda Urbana al Sur y al Este de los ensanches en formación entre los ejes radiales de las calles urbanas que se prolongan hacia las tres carreteras de Algamitas, Almargen y Navarredonda/Los Corrales. Estas rondas que deberían servir de enlace perpendicular de los citados ejes radiales, se conformarían, con la superposición de distintas actuaciones de transformación, reforma interior, o futuros desarrollos de crecimiento, buscando como criterio general además del enlace viario, la defincion de límites claros y precisos del continuo urbano.

El primer tramo o Ronda Este, conectaría la Calle Fray Antonio con la Calle Alberquilla, terminado el límite del anterior Sector S-4 y las Actuaciones en suelo urbano ATU-SU-11 , ATU-SU-13 y ATU-SU-1. Que debería también completarse con unas actuaciónes asistemáticas de SG viario , de gestión municipal en el borde del antiguo Sector S-4 hasta en el cruce con la calle Juan Carrasco y en el resto de tramos no vinculados al resto de ATUs.

El segundo tramo o Ronda Sur, enlazaría la calle Alberquilla, atravesando en perperdicular la actual calle Vereda de Cañuelo, para rodeando el parque de tormenta del Arroyo Cañuelo, enlazar con la calle del Polideportivo municipal y completar su recorrido hasta la carretera de Algamitas, y el eje urbano del oeste la antigua carreterera Ecija-Olvera; generando un viario con capacidad alternativo al eje histórico de la calle Majadahonda. El enlace final se produciría formalizando una nueva incorporación y enlace en la calle Pozo (SGV-5). Este segundo tramo incluye distintas actuaciones de intervención directa municipal, o otras actuaciones de desarrollo de iniciativa privada, y también actuaciones con distinto nivel de programación temporal, por lo que se define en la estructura general de la ordenación, aunque se considera previsible que su ejecución y terminación deberá acompasarse con los procesos de desarrollo y gestión de suelo de toda esta área en formación del borde sur del núcleo de El Saucejo.

Ademas, se propone en la Actuacion de Transformacion urbanística en Suelo Rustico ATU-SR-1 Hacienda San Pedro, otra intervención de mejora de la articulación viaria en la zona norte del pueblo, buscando un nuevo viario de carácter general SGV-7, que conecte la antigua carretera de Osuna con el Camino de San Pedro, (facilitando el movimiento de vehículos pesados hacia las instalaciones ganaderas ubicadas en ese eje, evitando el tránsito de paso por el viario local urbano)..

En los núcleos urbanos de Navarredonda y La Mezquitilla, los ejes viarios principales los conforman las propias carreteras en su travesía por estos núcleos.

En Navarredonda el eje viario principal es la carretera de Los Corrales A-406, que la atraviesa longitudinalmente, y que distribuye el tráfico rodado al resto del viario local, generando una travesía urbana, que en algunos puntos es demasiado cerrada, generando excesiva proximidad de las viviendas y sus accesos a la carretera, con secciones de acerados estrechos, lo que genera riesgos de seguridad y conflictos de ruido, con disfunciones por el tráfico de paso.

En La Mezquitilla el eje urbano principal lo constituyen las dos carreteras locales SE-9220 y SE-9222, que tienen por función exclusiva el acceso y conexión de este núcleo a la carretera A-406. En este caso estas carreteras no tienen tráfico de paso exterior, y por tanto desempeñan función como red viaria urbana de la aldea, en su doble función como viario principal, y también como viario local, pues el resto del viario local son solo prolongaciones pequeñas de esta calle principal.. Seria conveniente en el desarrollo posterior del resto de fases de tramitación del Plan, acordar con la Diputación propuestas de desafección de parte de las carreteras en los tramos específicamente urbanos, para liberar en algunas partes concretas de la aplicación de las servidumbres y afecciones y sobre todo de la aplicación de los límites de edificación de la legislación de carreteras.

8.2.2. Red Viaria. Distribuidores Urbanos y Viario Local

Conforman el viario urbano jerárquicamente intermedio, constituido por las calles que posibilitan la distribución interna del tráfico y la movilidad dentro de los distintos barrios o áreas urbanas diferenciadas. Realizan la transición entre los ejes urbanos generales y el viario estrictamente local.

En el Núcleo de El Saucejo es difícil jerarquizar este tipo intermedio de viario, pues salvo los ejes viarios principales expuestos anteriormente, el resto de viario desempeña una función más específica del viario local.

Las mejoras sobre la Red Viaria que se proponen en el PBOM se desarrollan en dos niveles diferentes.

En primer lugar se proponen algunas actuaciones de reforma interior para aperturas de nuevo viario, sobre parcelas consolidadas por la urbanización, pero en casi todos los casos vacantes o solares, que tienen por objeto conseguir articular con la red viaria principal existente, los nuevos trazados del viario local o los distribuidores urbanos , imprescindibles para desarrollar de forma ordenada y con una ordenación conjunta, las distintas Actuaciones de Transformacion en Suelo Urbano , que se proyectan para completar los vacíos urbanos interiores o la terminación de los bordes del perímetro urbano. Se combinan así nuevos trazados que jerarquizan y completan los nuevos tejidos que se generan, y se complementan cuando es necesario con las operaciones de apertura por reforma interior, en los puntos de enlace necesarios con la red preexistente. En algunos de estos casos estas operaciones de apertura son para generar tránsitos peatonales, debido a la estrechez de las secciones de las calles preexistentes con las que se pretende conectar. La mejora de la conectividad y movilidad urbana, también se producirá por tanto en lo referente a la movilidad peatonal.

En segundo lugar se definen las actuaciones necesarias para completar el trazado y la terminación de la urbanización, de algunas calles ya parcialmente ejecutadas, pero incompletas en su completa ejecución o nivel de terminación, definiéndose dos tipos de actuaciones las de ejecución de partes de viario definido por el planeamiento pero no completado, y las correspondientes a actuaciones de reurbanización, para alcanzar el nivel de terminación exigible a los pavimentos y las infraestructuras urbanas. En ambos casos la iniciativa para terminar estos viarios y ejecutar las obras pendientes corresponderá al Ayuntamiento, definiéndose en el caso de las áreas de reurbanización pendientes, la definición de las cargas pendientes achacables a las parcelas beneficiadas de estas actuaciones, que debieron completar el nivel de urbanización exigible, en la fase de ejecución inacabada.

8.2.3. Transporte y Movilidad Alternativos

No se realizan propuestas de movilidad en bicicleta, debido a la dificultad de ocupar el escaso viario existente, con anchuras de sección absolutamente insuficientes, para poder permitir el trazado de carriles bici. Además la escasa dimensión superficial y distancias existentes, permiten con relativa facilidad el desplazamiento peatonal como alternativa al transporte en vehículo privado. También el tamaño de la población plantea la casi segura imposibilidad de gestionar un servicio de alquiler o de abono de bicicletas públicas, para que este tipo de sistemas alternativos funcione en esta población.

Si se refuerzan en la medida de lo posible los itinerarios peatonales, además con las operaciones de apertura de viario mediante reforma interior, con el trazado con mayores anchuras de acerado en las nuevas rondas urbanas. También se

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 209/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

proyectan paseos peatonales en las márgenes de los dos arroyos colindantes con los núcleos urbanos de El Saucejo y de Navarredonda.

Sobre el sistema de transporte público en autobús, no existen déficits específicos ni necesidades de intervención urbanística, aparte de que pueda ser necesario en el futuro en función del crecimiento poblacional, el aumento de la frecuencia y cantidad del servicio de autobuses. No se considera necesario establecer reserva de suelo para una estación de autobuses.

La implantación por el Ayuntamiento de nuevas medidas de mejora y desarrollo de sistemas de movilidad sostenible, que se recomiendan en el Informe Sectorial de Sostenibilidad , itinerarios peatonales, red de carriles bici, etc, se deberá desarrollar mediante planes o estudios específicos , que analicen los impactos sobre otros factores de movilidad o espacio disponible del viario publico, para hacerlos compatibles con la ordenación urbanística propuesta en el Plan .

8.2.4. Aparcamiento

No se realizan propuestas específicas de creación de aparcamientos públicos en parcelas específicas, considerando que en la red viaria actual, aunque bastante estrecha de sección, se pueden cumplir las estándares de plazas de aparcamiento en viario público. En realidad en algunas calles debería restringirse el uso de aparcamiento para poder aumentar las secciones de los acerados peatonales para dar cumplimiento a las nuevas normas de accesibilidad, aunque esta medida es contraria al sentir de los vecinos que no quieren perder la capacidad de aparcamiento.

En los trazados de nuevos viarios se han aumentado las secciones, a fin de poder cumplir el doble objetivo de dar capacidad de aparcamiento y de permitir ensanchar las secciones de los acerados peatonales.

Tan solo cabría contemplar déficits de aparcamiento en la zona del centro donde se concentra la mayor actividad comercial, y muchos de los edificios singulares de servicios municipales. Sin embargo resulta de difícil gestión y financiación la posibilidad de generar aparcamientos específicos de carácter público de pago, sobre todo considerando también que no sería fácil su financiación, ni serian usables por los ciudadanos mediante aplicación de tarifas de estancia horaria.

Para solucionar aunque sea parcialmente este problema se propone la creación de un aparcamiento publico en superficie , con capacidad para 32 plazas de libre acceso como parte del viario publico, en la manzana trasera del Ayuntamiento, en una operación de reforma interior de una parcela interior de gran dimensión , que requiere de actuación de reurbanización ATU-SU-5 C/ Fray Antonio.

8.2.5. Asignación a las Redes de Transporte en el Horizonte del Plan

Como se ha visto en el reparto modal de los viajes estimados en El Saucejo para el horizonte de vigencia del Plan(estudio de Movilidad) más del 50% se realizarán en coche, principalmente en trayectos interurbanos a otros municipios. Según la tendencia actual, el índice de uso del vehículo privado en los trayectos internos del municipio es relativamente bajo (desplazamientos a pie) lo que incluso podría mejorarse con las actuaciones urbanísticas previstas de apertura de viario que vengan a mejorar la conexión interna que eviten rodeos innecesarios y disuadan del uso del vehículo rodado.

En lo referente a los viajes con origen o destino a Osuna y Sevilla, Alcalá de Guadaira la tendencia es que en torno a una décima parte se realicen en autobús, siendo el vehículo privado el elegido para el resto. Con el refuerzo y promoción de las líneas de autobús que operan en la zona, con mejora de la velocidad comercial, es posible que el transporte público se convierta en una alternativa de peso.

Con estas premisas podemos determinar que la vía con mayor intensidad es indudablemente la carretera A-451 y su variante A-451-R y los trazados viarios de conexión entre ésta y el núcleo urbano.

A medio plazo, cuando puedan haber entrado en carga gran parte de las propuestas del Plan se preverá un cierto aumento de los desplazamientos realizados en vehículo de motor, así pues, hemos de realizar una distribución modal de éstos en relación a los futuros proyectos. Las previsiones quedarían de este modo:

- La presencia de la variante A-451-R en el municipio estructura en gran medida la circulación viaria en los núcleos de El Saucejo y Navarredonda, así como los futuros usos que en torno a ella se puedan articular y desarrollar.
- No se prevé una zona principal de concentración del desarrollo residencial en el municipio, estando distribuidos en las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable ordenado repartidas por el núcleo urbano. Esto supone que, a priori, los viarios estructurantes del municipio no van a soportar incrementos del volumen de tráfico repentinos, aunque sí sea necesario la optimización con carácter general de la trama viaria.

8.2.6. Incidencia de los Nuevos Crecimientos en el Viario de Carácter Autonomico

Conforme a la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana es preciso estudiar el nivel de afección que los nuevos crecimientos previstos en el Plan Basico van a tener sobre las carreteras de carácter autonómico y en especial sobre la variante A-451-R a su paso por los núcleos de El Saucejo y Navarredonda.

Este estudio se realiza de manera individualizada sobre los antiguos sectores de suelo urbanizable ATUs en Suelo Rustico. No se realiza valoración del Sector ATU-SR-2, que por su pequeño tamaño y su inserción urbana no va a representar cambios significativos en los desplazamientos motorizados. Tampoco tendrá incidencia significativa el nuevo sector ATU-SR-5 y 6 pues su conexión directa con la calle Alberquilla y al salida ala Carretera de Almargen y la variante d ela A-451, posibilitan una conexión funcional , directa, siendo muy escasa su incidencia por el incremento de trafico que pueda generar en el futuro , relativamente bajo.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 210/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	211/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

9. ESTRUCTURA URBANA – SSGG DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

9.1. DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS

Los servicios de infraestructuras urbanas están formados por las edificaciones, instalaciones y construcciones adscritas a:

- Distribución de servicios:
  - Abastecimiento y distribución de agua potable
  - Depuración y vertidos de agua
  - Transformación y distribución de energía eléctrica
  - Almacenamiento de residuos sólidos urbanos
  - Centros de comunicaciones
- Canalización de arroyos en los tramos urbanos

9.1.1. Abastecimiento de Agua Potable

El abastecimiento de agua es un servicio prestado por el Consorcio de Aguas de la Sierra Sur.

El Consorcio de Aguas de la Sierra Sur, del que forma parte el municipio de El Saucejo, dispone de una concesión para el suministro de los términos municipales a los que sirve con un volumen máximo anual que esta por debajo del consumo total actual. Dentro del volumen total la cantidad máxima de recurso hídrico que corresponde a El Saucejo deberá ser contrastada y confirmada mediante requerimiento de Informe a este Consorcio, para que confirme la capacidad de suministro en alta actual de la población, y también la capacidad futura para el consumo previsto resultante de la propuesta de ordenación del PGOU. Este Informe además deberá ser aportado para la obtención de los pertinentes informes sectoriales de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

El elemento estructurante de la red de agua del municipio se considera el Depósito Regulador de aguas del Consorcio, con capacidad para la regulación diaria situado al oeste del casco urbano y ubicado estratégicamente en una colina próxima de manera que favorezca la conducción por gravedad. Sin embargo la cota hidráulica del actual deposito deja sin garantía de presión suficiente a ciertos sectores del núcleo urbano más elevados, que deben ser alimentados en lugar de por el depósito municipal, directamente desde el deposito general del consorcio, más elevado, ubicado en cerro situado entre El Saucejo y la Mezquitilla, generando disfunciones de suministro. Por tanto puede ser necesaria la implantación de un nuevo depósito municipal en ubicación más elevada para garantizar la presión de suministro. El nuevo Depósito Regulador, podría ubicarse en la anterior parcela del Consorcio, que es la que presenta cota hidráulica suficiente, sin necesidad de gestionar nuevos suelos.

La capacidad del nuevo depósito, será la definida por el Consorcio de Aguas, con capacidad para permitir el suministro en periodo de 24/48 horas conforme a los Informes Sectoriales emitidos.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
212/584

La capacidad del depósito se dimensionara en función del consumo medio diario actual más el que se genere en las propuestas de nuevo desarrollo del PBOM.

Respecto a las infraestructuras de abastecimiento, existen conducciones principales de abastecimiento de entrada y de salida del depósito que discurren por las calles principales. La red urbana de distribución de El Saucejo está constituida por conducciones ramificadas en estrella siguiendo la formalización de las calles, y la principal necesidad será la formación de anillos cerrados de las arterias principales, para completar el cierre de la red. Existe un Estudio de mejora y ampliación de la red de distribución general, con objeto es mejorar la garantía de presión de suministro a los distintos barrios, en función de su posición o altitud. En base a la propuesta de ordenación y nuevo desarrollo del PGOU en tramitación, que no difiere en gran medida del planeamiento vigente, deberá reorientarse ese trabajo , para dar solución coordinada a los procesos de desarrollo urbano y a la construcción de esas nuevas redes, buscando la colaboración financiera del Consorcio y la coordinación temporal de la ejecución de las obras en base al Programa y Orden de prioridades que defina finalmente el PBOM.

En los núcleos de Navarredonda y La Mezquitilla no existen problemas específicos relativos a la red de abastecimiento. También en este aspecto se deberá desarrollar una propuesta conjunta de desarrollo y ampliación de la red de distribución, en función de los informes que al efecto aporte el Consorcio de Aguas.

9.1.2. Saneamiento y Depuracion

El saneamiento y depuración de aguas es un servicio prestado por el Consorcio de Aguas de la Sierra Sur.

El saneamiento existente en el casco urbano consolidado de El Saucejo responde al criterio de que todas las aguas puedan ser conducidas por gravedad. El sistema de recogida es unitario, sin distinción de fecales y pluviales.

Siguiendo un esquema de espina de pez, los grandes colectores existentes, del nucleo urbano principal vierten al Arroyo de la Parra, con aliviaderos de pluviales y mediante los nuevos colectores que discurren en paralewlo al arroyo , se llevan las aguas fecales a la nueva EDAR., situada aguas debajo del Arroyo de la Parra mas al este de Navarredonda.. También existen otras dos cuencas secundarias, que también vierten al mismo arroyo aguas abajo: la correspondiente a la zona industrial del Sector S-6, y el ensanche residencial de la Calle Navarredonda, y en segundo lugar la cuenca de la aldea de Navarredonda. La mezquitilla obviamente tiene su propia red de saneamiento diferenciada.

El principal objetivo a resolver ya se ha resuelto con la construcción de la Estación Depuradora EDAR,que absorbe la depuración de los vertidos. Se mantiene la posición y localización prevista en las NNSS 2000 y el PGOU, como reserva de suelo dotacional al efecto en el tramo más inferior del Arroyo de la Parra, aguas abajo del Arroyo de Navarredonda, lo que permitiría también incorporar a la depuración las aguas fecales de esta aldea. La solución de depuración de las aguas fecales de La Mezquitilla, que deberá resolver este problema de forma independiente, por su distancia y cambios de pendientes se resuelve con la instalación de una segunda depuradora más pequeña, en la vertiente del arroyo de la Sorda , que vierte hacia el Corbones. En la actualidad ya se ha ejecutado el proyecto que recoge la construcción de las dos EDAR así como de los colectores necesarios para completar todo el sistema .. También en este caso se debe requerir Informe al Consorcio de Aguas de la Sierra Sur, para que defina la capacidad que debe tener el proyecto o proyectos de EDAR, y la validación de sus localizaciones y sistemas de canalización, y las correspondientes autorizaciones de vertido a Arroyos, que deben solicitar a la C.H.G. En dichos informes también deben confirmarse las cargas de construcción de dichas infraestructuras y los agentes públicos necesarios para su financiación.

Respecto a las infraestructuras de saneamiento, existen diversas conducciones principales de saneamiento que atraviesan el casco vertiendo hacia el Arroyo de la Parra, existiendo algunos tramos en los que se producen discontinuidades en las secciones como consecuencia de la ejecución de distintos tramos en fases temporales o ámbitos de intervención fraccionados, que sería conveniente completar para garantizar la continuidad. Con el desarrollo urbanístico de los distintos sectores o áreas urbanas de reforma interior se deberán integrar las actuaciones de mejora o refuerzo de las canalizaciones de saneamiento existentes.

Respecto a la escorrentía superficial de aguas de lluvia de las cabeceras del Arroyo de la Parra, que atraviesan subterráneamente el casco, ya se han definido, tanto la problemática existente de riesgo de inundabilidad para periodos de lluvia intensa y corto periodo de concentración, como las previsibles propuestas de mejora y corrección, en otro apartado de esta Memoria, que se deberán resolver de forma coordinada con las intervenciones de saneamiento.

9.1.3. Infraestructuras de Distribucion de Energia Electrica

La red de distribución eléctrica tiene como elemento estructurante la Subestación eléctrica ubicada en el municipio de Osuna, titularidad de ENDESA, que transforma la energía de transporte (alta tensión) a tensión de la red de reparto (media tensión) que llega al municipio de El Saucejo y el conjunto de su término municipal, por una única línea de Media Tensión aérea, que distribuye a los Centros de Transformación jalonados por todo el territorio y los núcleos urbanos. Esta línea de Media Tensión, tiene otra doble conexión, con líneas de municipios vecinos (Los Corrales), que permiten la garantía de suministro en caso de avería al conjunto de las dos líneas, por lo que la capacidad total de la línea procedente de Osuna está limitada en su capacidad de potencia, para esta situación de emergencia.

En la actualidad, la potencia de servicio es máxima en esta línea, de acuerdo con los criterios técnicos de ENDESA, considerándose colapsada y no pudiendo conectar nuevas demandas de suministro. Con lo cual cualquier nuevo desarrollo que supere la escala mediana de demanda de potencia, está condicionado a la construcción de una nueva línea de Media Tensión, a construir desde la Subestación de Osuna, con lo que muchas actuaciones actuales tanto de desarrollo urbanístico de los núcleos, como de actividades en medio rural están condicionadas por esta carencia de la red de distribución.

Desde el Plan Basicode Ordenacion Municipal se debe estudiar en coordinación con ENDESA la solución a este problema, diferenciando las nuevas demandas de potencia a corto, medio, y largo plazo en función de los desarrollos previstos por el Plan, defiendo un proyecto de una nueva línea de Media Tensión que amplíe la capacidad de suministro al municipio, pero que pueda ir ejecutándose en sucesivas fases, a medida que las expectativas de desarrollo del PBOM a corto , medio y largo plazo vayan consolidándose, y resolviéndose de forma progresiva y proporcional la solución a las demandas de potencia de cada etapa temporal. El diseño de la nueva red eléctrica, deberá por tanto diseñarse como un proyecto evolutivo, que vaya creciendo y ampliándose en sucesivas fases temporales, consolidándose y completándose , solo en la medida que se producen demandas de potencia reales e inmediatas y no las previstas en su totalidad y a largo plazo en el conjunto del Plan.

No se puede plantear la ejecución y su coste completo en función de la capacidad máxima prevista en el PBOM, pues estas previsiones no son seguras, y pueden tardar tiempos indeterminados en desarrollarse, por lo que no se puede construir una infraestructura eléctrica completa, para unas previsiones que no son ciertas ni concretas. Por tanto no es aconsejable por resultar ineficiente e irrealizable, establecer y controlar un sistema de reparto de su coste proporcional entre las distintas actuaciones, para repartir la carga total, entre las distintas actuaciones previstas en el Plan, pues sería muy difícil, controlar la coordinación de los posibles ingresos de aportaciones y la ejecución de obras con esas partidas limitadas.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 213/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

La otra alternativa es que la inversión inicial imprescindible, pueda ser ejecutad por ENDESA, para posteriormente poder ir repercutiendo los costes a las distintas actuaciones que se desarrollen posteriormente. Es imposible pretender cargar la financiación de esta nueva línea a un solo agente privado, por el único motivo de ser el primer demandante, y esperar que mediante derechos de reversión pueda después recuperar las aportaciones de otros particulares. Este sistema de recuperación de la inversión debe ser desarrollado por empresa de suministro con colaboración de la administración.

Será necesaria la emisión de Informe por parte de ENDESA, definiendo las capacidades de potencia de las líneas de media e incluso de la subestación de Osuna, y coordinar las nuevas demandas de potencia y el diseño de las nuevas infraestructuras, así como lo más complejo, el procedimiento para su ejecución faseada en el tiempo, realizando sucesivas ampliaciones de la red y de la potencia de forma escalonada en el tiempo, y de acuerdo con el programa temporal y orden de prioridades del PBOM.

Respecto a la red de distribución en Media Tensión, en función del trazado de la nueva línea de Media Tensión, y de las posibles reformas y descargas de potencia que se proyecten, deberá ser objeto de las correspondientes reformas en su diseño y redistribución de potencias. Estas reformas deberán proyectarse y programarse en coordinación con las actuaciones de reforma interior proyectadas en el PBOM.

Respecto a la Red de Baja Tensión, no existen datos aportados por ENDESA, aunque en cualquier caso las actuaciones parciales o completas sobre un nuevo sector, deberán incorporarse a la escala del desarrollo de planeamiento parcial y de los posteriores Proyectos de Urbanización.

9.1.4. Infraestructuras asociadas a la Gestión de Residuos

El Ayuntamiento de El Saucejo retira directamente los Residuos Sólidos Urbanos (RSU) a la planta de recuperación y compostaje que también recibe los RSU de los municipios de la comarca de la Sierra Sur. El Saucejo no dispone de planta de transferencia ni se prevé su creación en el futuro.

El Saucejo cuenta con un punto limpio situado en el Polígono Industrial del Sector S-6, ubicado en parcela dotacional junto al parque de Bomberos, en situación aislada y alejada de los usos residenciales. Por sus dimensiones y localización no se prevé necesaria la ampliación del mismo motivada por nuevos desarrollos.

9.2. MEDIDAS DE PROTECCION DE INUNDACIONES

El drenaje superficial de los Arroyos que confluyen y atraviesan el núcleo principal de El Saucejo (Arroyo de la Parra y sus dos cabeceras de aportación, desde el Oeste, La Parra y desde el Sur, Cañuelo), así como el drenaje superficial del Arroyo de Navarredonda que fluye en paralelo al borde sur de esta barriada, han sido analizados en un Estudio Hidrológico especifico, como consecuencia de que generan desbordamientos y riesgos de inundaciones de las zonas urbanas existentes, o también pueden suponer riesgos de inundación de las zonas de expansión o de terminación de los bordes urbanos de ambos núcleos.

Del Estudio Hidrológico se definen las áreas de riesgo de inundación para periodo de retorno de 500 años, que definen las zonas de Riesgo de Inundacion, y se analizan las causas de dichos desbordamientos, algunas producidas por la capacidad de drenaje de la topografía y forma y pendientes de los cauces naturales, y otras producidas por las alteraciones generadas por las intervenciones de desarrollo urbano o de obras de infraestructuras realizadas, que no resuelven adecuadamente la capacidad de drenaje de los territorios urbanizados, para que fluya sin riesgo el caudal de aguas tan elevado correspondiente a este periodo estadístico tan elevado de 500 años.

Se han detectado varios problemas en el Núcleo de El Saucejo, sobre los que se proponen actuaciones para evitar los riesgos de avenidas e inundaciones:

A) La canalización de la cabecera oeste del Arroyo de la Parra, en su tramo canalizado al aire libre y su posterior canalización subterránea que atraviesa el Centro Histórico , hasta volver a salir a cielo abierto en la trasera del Hogar del Pensionista, no genera problemas de capacidad, ni de desbordamiento, (ha sido reforzada y ampliada recientemente esta conducción). Sin embargo todo el tramo del Arroyo de la Parra situado en las traseras de la calle Erillas, ha sido profundamente alterado por la ocupación de huertas y edificaciones auxiliares irregulares de esas parcelas, y se ha perdido en muchos casos la continuidad del cauce, provocando en este borde urbano problemas de desbordamiento y de inundabilidad.

   El PBOM propone la intervención de recuperación del trazado del cauce del Arroyo, definiendo para ello la Actuación en Suelo Rustico ASR-1, construyendo obra de escolleras en sus bordes para regenerar y reconstruir su cauce y trazado, con capacidad suficiente para los caudales calculados, dejando su lecho natural, y despejando en ambas márgenes de ocupaciones y vallados de fincas privadas , las dos zonas de 5 m de servidumbre. Se propone la delimitación del limite del Suelo Urbano, a partir de la delimitación de la zona de servidumbre una vez restaurado el cauce del Arroyo, quedando ambas zonas de servidumbre y el DPH del Arroyo en Suelo Rustico. Esta intervención requerirá la demolición total o parcial de vallados o edificaciones , y de la restauración del dominio público, además de requerir obras de urbanización, para trazar el cauce y restaurar sus márgenes dando continuidad a las pendientes y evitando muros o terrazas no naturales.

   Al final de este tramo será necesario intervenir para aumentar la capacidad sobre la obra de paso bajo la calzada de la calle Arquitecto Agustin Rios.

   Aguas debajo del Arroyo de la Parra se produce una importante zona inundable , por la represa que se forma como consecuencia de la construcción de la carretera A-351, mediante formación de un importante talud de tierra, con una obra de paso inferior para el Arroyo, que evidentemente no esta dimensionada para un periodo de retorno de 500 años. Esta zona inundable no afecta a los desarrollos de actuaciones Urbanisticas

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 214/584

en suelo urbano o suelo rustico, y queda clasificada como Suelo Rustico, a la que habrá que aplicar un régimen singular de protección por su carácter inundable.

B) La canalización de la cabecera sur del Arroyo de la Parra, Arroyo Cañuelo, en su canalización subterránea, a la red general de saneamiento, que atraviesa el Centro Histórico, hasta que se conecta en la trasera del Hogar del Pensionista, a otra canalización de saneamiento que discurre por debajo del cauce natural del Arroyo de la Parra, no tiene capacidad suficiente para el caudal y tiempo de concentración de este afluente, y genera graves problemas de capacidad, y de desbordamiento.

Cabría la posibilidad de realizar una obra hidráulica de canalización especifica de pluviales separada de la red general de saneamiento para canalizar estas aguas, pero esta obra por su dimensión y complejidad de trazado atravesando un gran tramo del casco consolidado resulta excesivamente costosa (2,5 millones de Euros según Proyecto de la Diputación Provincial),

El PBOM propone la construcción de un Tanque de Tormenta en el valle del Arroyo Cañuelo entre el Polideportivo Municipal y la loma por la que discurre la Vereda Cañuelo. Esta obra hidráulica, similar a una pequeña presa, permite acumular el caudal de agua para un caso extremo (periodo de retorno de 500 años), que no es capaz de circular por la canalización existente, que no se ampliaría, rellenándose de agua esa superficie del tanque de tormenta, durante un corto periodo de tiempo, hasta que la bajada de las lluvias, permitan desaguar de forma natural y controlada, el excedente de agua acumulada en ese periodo de riesgo. El coste de esta intervención seria aproximadamente un 85% mas barato que la anterior.

Esta obra hidráulica tendría la doble utilidad o función de Parque Urbano, pues es perfectamente usable, (salvo en ese caso extremo de lluvias fuera de lo habitual), y permitiría solventar con esta doble utilidad uno de los déficits estructurales de la población que es la escasez de Parques Urbanos. La localización prevista justo en el acceso del Polideportivo Municipal, y en una zona de Vaguada, y con una óptima accesibilidad desde el centro urbano, garantizan la funcionalidad social de este espacio, y esta actuación urbanística del sistema general de espacios libres SGEL-1, también posibilita la jerarquización espacial y ordenación global y conjunta de los distintos espacios intersticiales no resueltos entre el Polideportivo municipal, la vereda Cañuelo y La Calle Alberquilla. Por la necesidad de mejorar el estándar del SSGG de Espacios Libres, y por la necesidad de controlar y corregir los riesgos de inundación esta actuación debe considerarse prioritaria.

El tramo superior de las cuencas vertientes de este arroyo aguas arriba del Tanque de Tormenta, se verán afectadas parcialmente por la necesaria construcción de la Ronda Viaria Sur SGV-3, debiéndose diseñar un paso inferior para estas escorrentías, garantizando la continuidad de los caudales reflejados en el estudio de Inundabilidad. En cualquier caso con la ejecución de las obras de urbanización del viario y de los espacios libres , que incorporen las obras de paso, que deberán dimensionarse conforme a los criterios de diseño del RDPH y ser objeto de informe previo y autorización por la CHG, queda claramente garantizada la no inundabilidad de las áreas edificables próximas, y la continuidad del DPH y la capacidad hidráulica de las escorrentías superficiales de referencia.

C) El Arroyo de Navarredonda, en su tramo superior o aguas arriba de la barriada, presenta graves problemas de desbordamiento, pues discurre por una zona de huertas, en la que el cauce natural original del Arroyo siguiendo las pendientes naturales del terreno , ha sido alterado mediante acequias o canalizaciones de rodeo de las fincas agrícolas. Esta zona inundable no afecta a los desarrollosde Actuaciones Urbanisticas en suelo urbano o suelo rustico, y queda clasificada como Suelo Rustico, a la que habrá que aplicar un régimen singular de protección por su carácter inundable. Además al ser zonas fértiles de huertas, se puede combinar esa protección a ocupaciones edificatorias o otras actividades, a su destino preferente agrícola por su capacidad, y facilidad de riego.

Aguas abajo se produce una afección de la zona inundable del Arroyo, sobre la actuación urbanística que enlaza la barriada con este nuevo sector la Actuación ATU-SU7 . la solución es que se afecta al uso de espacio libre la zona afectada por el riesgo de inundabilidad, en la Zona de Flujo Preferente, y el resto de la Zona inundable se protege con el trazado ligeramente peraltado del nuevo viario de enlace entre la calle trasera de Navarredonda y e viario de conexión a la calle Navarredonda /Carretera de Iso Corrales, se resuelve la formalización de la trasera de la barriada, y se garantiza la no inundabilidad de las zonas urbanas o urbanizables.

Por último, en el tramo que discurre paralelo al suelo urbano consolidado de la Barriada de Navarredonda, se define la Actuación en Suelo Rustico ASR-2. El PBOM propone la intervención de recuperación del trazado del cauce del Arroyo, generando obra de escolleras en sus bordes para fijar su trazado , dejando su lecho natural, y despejando en ambas márgenes de ocupaciones y vallados de fincas privadas , las dos zonas de 5 m de servidumbre. Se propone la delimitación del límite del Suelo Urbano, a partir de la delimitación de la zona de servidumbre una vez restaurado el cauce del Arroyo, o en su caso en la alineación de la calle que sirve de terminación a la barriada, dejando como espacios libres locales, el resto de suelos actualmente ocupados por vallados y pequeñas construcciones de almacenaje quedando ambas zonas de servidumbre y el DPH del Arroyo en Suelo No Urbanizable. Esta intervención requerirá posiblemente la ampliación de la capacidad del paso del arroyo bajo algunas de las calzadas o caminos que lo atraviesan perpendicularmente, sobre las que se detecta cierta concentración o retención del paso de las aguas. (Paso bajo el camino de la Pila de Navarredonda, y paso bajo el camino de la Vereda de Cerro Gordo).

Todas las obras proyectadas en estas intervenciones y reflejadas en el Estudio de Inundabilidad, deberán contar con autorización previa del órgano de cuenca CHG.

Se incorpora a la documentación gráfica del PBOM la delimitación e identificación de la Zona de Flujo Preferente conforme a los datos aportados del estudio de Inundabilidad.

Todas las actuaciones afectadas como Zona Inundable, tendrán esta consideración hasta que no se ejecuten las medidas correctoras correspondientes. Determinaciones incluidas en las Fichas de las actuaciones correspondientes.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 215/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

10. PLANIFICACION ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO DE ORDENACION. OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLEMENTAN EL MODELO GENERAL

10.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

La planificación estratégica de la evolución del Modelo de ordenación a medio y largo plazo se concreta en las siguientes determinaciones que se indican en los correspondientes apartados de esta Memoria.

En este apartado de la Memoria es donde más se evidencia el carácter estratégico de los nuevos Planes Generales previstos en la LISTA, frente a los instrumentos de planificación general de la legislación urbanística anterior (mucho más detallados y vinculantes).

El PBOM de El Saucejo, conforme a su doble contenido, establece el Modelo de Ordenación General, y sus previsiones o estrategias de evolución y desarrollo, y además la Ordenacion Detallada con una pormenorizada regulación del suelo urbano, en la que se definen con bastante concreccion los criterios y directrices que establecen las "reglas de juego" para la evolución de ese modelo. Reglas entre las que cobran especial importancia las referentes a la intervención

en la ciudad consolidada que se convierte ahora en la prioridad de los Planes Generales frente a los nuevos desarrollos.

10.2. ESTRATEGIAS PARA LA MEJORA DELA CIUDAD EXISTENTE.

Las circunstancias especificas de El Saucejo , en cuanto al reducido tamaño superficial y configuración espacial del Nucleo Principal de El Saucejo y los otros dos nucleos urbanos de Navarredonda y Mezquitilla, y la escasa dinámica de crecimiento poblacional y demanda de suelo, definen la estrategia de evolución del Modelo de Ordenacion , concentrando las intervenciones urbanísticas sobre la ciudad consolidada, buscando la terminación de la estructura urbana, completando o mejorando la articulación de la red viaria principal, la mejora y ampliación de las dotaciones necesarias, y el relleno de los vacios intersticiales existentes en la malla urbana, para evitar discontinuidades, mejorar la accesibilidad, la mejora ambiental y l a integración social.

En un segundo termino se proponen estrategias de intervención de nueva urbanización sobre suelos rusticos adyacentes o contiguos con el suelo urbano, en los casos que se consideran necesarios para la obtención de nuevos suelos de Sistemas Generales , que por su dimensión superficial o coherencia de su localización y funcionalidad en la estructura urbana, no se pueden obtener ni articular en los vacios existentes en el Suelo Urbano . Tambien se incorporan y delimitan algunas otras actuaciones de nueva urbanización, que completan tejidos inacabados de la malla urbana ,

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 216/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

sobre los que se mantiene la ordenación detallada preexistente , en régimen transitorio , , sobre algunos de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado definida en el PGOU de reciente Aprobacion.

Se desclasifican sin embargo otros sectores anteriormente clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado por el PGOU, desarrollados a partir de las antiguas NNSS, que tras 20 años desde su ordenación no han iniciado su ejecucion, considerándose caducados los plazos y correspondientes, al no existir compromiso formalizado por los titulares para su desarrollo , y considerando estos sectores , como no imprescindibles en la conformación de la estructura urbana. Dichos sectores pueden ser considerados por su proximidad al continuo urbano como áreas preferentes para delimitación de ATUs de nueva urbanización en suelo rustico , , en el supuesto de que la evolución futura a largo plazo del Modelo urbano , consolide las las actuaciones definidas en el PBOM sobre los vacios del suelo urbano.

10.3. LA INTERVENCIÓN EN LA CIUDAD EXISTENTE. CRITERIOS Y DIRECTRICES

10.3.1. Desarrollo de Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano

Sobre los vacios existentes en el interior o en el perímetro de la malla urbana, que cuentan con la clasificación de Suelo urbano, se canalizan las posibles Actuaciones de Transformacion Urbanistica ATUs, de reforma interior, necesarias para completar su transformación urbanística, completando la malla urbana , con nuevos viales, infraestructuras , y nuevas parcelas edificables , puesto que estos suelos no cuentan con definición de alineaciones , y parcelas ni cuentan con el nivel de urbanización suficiente para su edificación

Se corresponde mayoritariamente con suelos clasificados por el PGOU vigente como Suelo Urbano No Consolidado , incluidos en Actuaciones Urbanisticas AUSU .

El objetivo fundamental de estas Actuaciones de Reforma Interior será el de completar los vacios existentes en el interior o en el perímetro de la malla urbana, evitando la ruptura de la continuidad urbana, utilizar este recurso de suelo , para completar y dar continuidad a la red viaria, y la nueva propuesta de rondas perimetrales de enlace con los eje radiales , para mejorar la movilidady accesibilidad , y en los casos que el tamaño de la actuación lo posibilite generar nuevas dotaciones locales de espacios libres o equipamientos, proporcionales a la capacidad residencial de cada Actuacion , y a la funcionalidad y tamaño de las superficies dotacionales que se puedan generar.

Como criterio general , el uso global será el residencial , buscando la continuidad con los tejidos urbanos próximos que en casi todas las situaciones tienen el uso residencial, aunque la tipología residencial mas común será la de Ensanche , que permite una gran flexibilidad para implantar usos complementarios de almacenaje y talleres . La densidad residencial de estas actuaciones será de 40 vivi /ha , en los caos de tipologías de la zona de Ensanche , reduciéndose en caso de implantación de tejidos de tipologia unifamiliar aislada a 15 viv/ha. No se preveen con carácter general intervenciones de uso industrial , pues en las zonas homogéneas de uso global industrial existentes , no existen vacios urbanos con posibilidad de intervención. Las necesidades de suelo industial deben canalizarse sobre posibles Actuaciones de Nueva Urbanizacion.

La delimitación de Actuaciones de reforma Interior ATUs, en suelo urbano es contenido de la ordenación detallada , que el Plan Basico , puede definir y concretar de tres maneras:

A) Establecimiento de Directrices para su futura delimitación. Localización, del ámbito , y definición deparámetros generales de ordenación ,

Opcion que permite una gran flexibilidad, respecto a la programación temporal para su ejecución y desarrollo, y en la definición futura de la ordenación detallada. Pero requiere que posteriormente se formule Propuesta de Delimitación de ATU, Y posteriormente desarrollo de Plan de Reforma Interior, con tramitación Ambiental . Proceso que puede ser muy complejo, para la capacidad de gestión, y nivel de fragmentación de la iniciativa privada en el Saucejo.

B) Delimitacion por el PBOM d e las ATUs, definiendo el contenido equivalente de la Propuesta de Delimitación , incluyendo las bases para la ordenación y para la ejecución, y remitiendo a la posterior formulación de Plan de Reforma Interior .

Opcion que concreta mucho mas los plazos temporales para su desarrollo y la formulación del PRI, aunque no la propia ordenación pormenorizada resultante, aunque esta debe ser posteriormente desarrollada en el PRI con el inconveniente de su tramitación.

C) Delimitacion por el PBOM de las ATUs, definiendo directamente la ordenación detallada , definiendo la articulación con la malla urbana , alineaciones y calificación de las parcelas o manzanas resultantes viario y dotaciones, evitando la posterior formulación de Plan de Reforma Interior.

Opción que concreta mucho mas los parámetros de ordenación y ejecución para su desarrollo , el agente asignado para la ejecución, y la definición finalista de la ordenación detallada, pero que debido a la pequeña escala de muchas de las posibles actuaciones, y las escasas alternativas de diseño urbanístico que presentan , para conseguir los objetivos generales de ordenacion (completar la continuidad de la red viaria o la obtención de dotaciones), y ante , el nivel limitado de capacidad de gestión de los titulares de suelo, fragmentacion de la propiedad, o falta de iniciativa de la titularidad privada, puede ser mas conveniente que queden definidas en su ordenación detallada por el PBOM, simplificando el proceso de planeamiento y facilitando el proceso de gestión, bien mediante asignación a la iniciativa municipal , en los casos de un mayor nivel de prioridad en relación a la conformación de la estructura urbana, y mas corta programacion temporal, o medinte asignación a la iniciativa privada , cuando el nivel de prioridad sea menor o secundario , facilitando y flexibilizando la programación temporal a los titulares privados del suelo .

Criterios de delimitación

El Plan Basico de Ordenacion Municipal , opta mayoritariamente por la opción de Delimitacion directa de las ATUs, considerando el alto grado de formalización en la delimitación y localización de estos vacios urbanos, y su carácter como necesarios para completar la malla urbana, o la necesidad de su desarrollo para poder articular las propuestas estructurales de mejora y completamiento de la red viaria principal.

Criterios de ordenación

Además se establece como criterio general la ordenación pormenorizada directa por el Plan, considerando , las ventajas de su definición pormenorizada, siguiendo criterios de optimización de su diseño , para su futuro desarrollo en coherencia con los objetivos urbanísticos generales,, respecto a conexión viaria , numero de viviendas, posibilidades de generación de piezas dotacionales, o equilibrio de cargas entre las distntas actuaciones.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 217/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Criterios de gestión y programación.
Y con respecto a las estrategias y directrices de gestión y programación, se busca flexibilizar estos contenidos , posibilitando su ejecución posterior conforme a un orden de prioridades, en función de si las piezas a gestionar son necesarias para la mejora de la estructura urbana (viario o dotaciones), prioridad e iniciativa municipal, o tienen una función mas secundaria de relleno con uso residencial de los vacios existentes, prioridad secundaria e inicativa privada,estableciéndose plazos temporales amplios , 2 periodos de 8 años , como limites máximos de ejecucion, aunque flexibles para poder ser adelantados , si existe iniciativa para su desarrollo.

Criterios de equidistribucion de cargas y aprovechamientos y definición de áreas de reparto
Como criterio general cada Actuacion se define como una única Area de Reparto de Aprovechamiento , considerando la dificultad de comprensión de esta técnica urbanística , para los titulares de suelo privado de El Saucejo , y a fin de facilitar la gestión urbanística por los servicios técnicos municipales. La propuesta de ordenacion directa por el PBOm, ya considera , que las propuestas de ordenacion detallada mantengan los principios generales de equilibrio de cragas y aprovechamientos , con los ajustes necesarios específicos de cada ámbito de Actuacion, en función de su tamaño y del uso pormenorizado asignado.

Otras Actuacionesde Transformacion Urbanistica
Solo en los casos de grandes vacios, con mayor complejidad o alternativas de ordenación , y mayor dificultad por su tamaño , para garantizar la iniciativa de ejecución, se evita concretar la ordenación detallada, y se define únicamente la Prouesta de Delimitacion de ATU, definiendo el PBOM las bases para su desarrollo posterior.

No se contemplan Actuaciones urbanísticas de Mejora Urbana, por incremento de aprovechamiento y mejora de dotaciones .

Desarrollo pormenorizado de las determinaciones de ordenación d elas ATUs en Suelo Urbano.
En el apartado correspondiente de la Ordenacion Detallada de la Memoria, Determinaciones de Ordenacion sobre las Actuacionesde de Mejora y Terminacion de la estructura urbana en Suelo Urbano,se definen y concretan las determinaciones sobre Delimitacion de ATUs, para cada una de las antiguas Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado del PGOU .

10.3.2. Otras Actuaciones Urbanísticas sobre el suelo urbano.

Actuaciones , de apertura de nuevo viario, AU-AV,
Dentro de la clasificación del Suelo Urbano se incorporan suelos sometidos a Actuaciones Urbanisticas, como actuaciones asistemáticas no incluidas en ATUs , actuaciones para obtención de suelo y construcción de nuevos viarios y nuevas dotaciones necesarias para garantizar la coherencia de la estructura urbana y el mantenimiento de los estándares correspondientes en el conjunto de la población, sobre suelos externos o no vinculados a los anteriores ámbitos definidos para la Delimitacion de ATUs, a desarrollar mediante ejecución sistemática. Estas actuaciones se asignan a la iniciativa publica , o en algunos caos se corresponden como cargas de gestión externas para la conexión viaria de actuaciones de reforma interior, que necesitan mejorar su accesibilidad a las redes viarias externas.,

Actuaciones de mejora o reurbanizacio del viario existente ,AU-RV,
Tambien se definen dentro del ámbito de la delimitación del Suelo Urbano, distintas Actuaciones Urbanisticas , de mejora y terminación de la urbanización existente, que se considera incompleta , para su total y correcta terminación.

Estas actuaciones corresponden a la iniciativa municipal , si bien las cargas de construcción resultantes corresponderán a los titulares de parcelas beneficadas conforme a las previsiones de ejecución asistemática d ela LISTA .

Las distintas Actuaciones delimitadas en Suelo Urbano, se desarrollan en su justificacion y parámetros de ordenación detallada, en el apartado correspondiente de la Ordenacion Detallada de esta Memoria, y se grafían y delimitan en los planos de:, Desarrollo y Gestión y Actuaciones Urbanísticas, procediendo a su nueva numeración correlativa, manteniendo en lo posible los números originales asignados de las actuaciones de la Adaptación Parcial a la LOUA 2009 y del PGOU de 2025 para su más fácil identificación.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 218/584

10.4. LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO (ATU-SR).

10.4.1. Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanizacion en Suelo Rustico Comun.

Dentro de la Categoria del suelo Rustico Comun,(tanto en la Zona de Huertos como en la Zona Rural Agricola), se incluyen suelos delimitados o propuestos para su delimitación por el Plan Basico, para el desarrollo de Actuaciones de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion, por resultar necesarios para atender las necesidades de crecimiento urbano , de la actividad económica o para completar la estructura urbana. (Art.31 de la LISTA).

En esta Categoria se incluyen los Suelos con Clasificacion de Suelo Urbanizable Ordenado por el planeamiento vigente el nuevo PGOU por aplicación de la Disposicion Transitoria Segunda del Reglamento de la LISTA

> *1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.*

No obstante el PBOM, conforme al análisis de alternativas, y considerando las necesidades de suelo residencial necesarias y previsibles en el periodo de vigencia temporal del Plan, considera necesario reducir el dimensionamiento de la oferta residencial del Plan y concentrar las actuaciones de transformación de suelo en los vacios urbanos interiores , reduciendo las actuaciones de nueva urbanización o de desarrollo , y en consecuencia considerar caducada la delimitación como Actuacion Urbanística de Transformacion de los Sectores S-1 y S-5 , debido al agotamento de los plazos previstos por su planeamiento de desarrollo, sin ejecutar su urbanización..

Dentro del Suelo Rustico Comun se mantiene la delimitación de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica, que tienen por objeto la ampliación de los Sistemas Generales de Espacios libres, Equipamientos o Viario, , y vinculados a resolver otros problemas o necesidades importantes , y para completar y terminar la estructura urbana:

La Actuacion ATU-SR-3 en el Sector del Polideportivo , para generar suelo para construcción de Tanque de tormenta en la cabecera del Arroyo Cañuelo, y resolver el borde urbano de la Vereda Cañuelo y la Ronda urbana sur.

La Actuacion , ATU-SR-1 en el sector de la Hacienda San Pedro , para generar suelo de SSGG de Espacios libres de protección del entorno de la Hacienda, y construcción de viario que posibilite el enlace del camino de San Pedro con la carretera Ecija Osuna. Estas Actuaciones podrán ser objeto de ordenación detallada, bien directamente por el PBOM, puesto que su finalidad fundamental es la de ordenar suelos de SSGG, o mediante figura de Plan Especial posterior, y en el caso de la actuación de San Pedro , manteniendo la ordenación promenorizada definida en el PGOU, apoyada en Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los titulares de suelo , para su gestión y ejecución.

Tambien se mantiene la delimitacion como ATU de Nueva urbanización en Suelo Rustico , ATU-SR-2, en la Unidad de Ejecucion 2 del Sector 2 de las NNSS, y la Actuacion ATU-SR-4, en el borde urbano norte de Navarredonda, manteniendo su ordenación pormenorizada, definida en el PGOU como Suelo Urbanizable Ordenado, , en aplicación del régimen transitorio de la Disposicion Transitoria Segunda del Reglamento de la LISTA. En el primer caso se considera necesario terminar el resto de este sector , con una capacidad reducida de nueva vivienda, para completar la estructura urbana del mismo y evitar la actual terminación de calles inacabadas en fondo de saco, ejecutadas en la UE-1 del mismo sector. En el segundo caso se considera necesario terminar el borde norte de Navarredonda con una actuación solicitada por la iniciativa privada, en el proceso de elaboración del nuevo PGOU , que por su reducidas dimensiones y escasa complejidad , ya ha sido objeto de su ordenación detallada, y el Plan Basico mantiene y respeta.

Tambien con objeto de obtener nuevos suelos dotacionales de Sistemas Generales, para poder ampliar las instalaciones del Cementerio Municipal, del Polideportivo ,o para completa la gestión y ejecuion de suelos de SG viario externos a otras Actuaciones , se definen propuestas de delimitación de Actuacion Urbanistica de Gestion de SSGG en suelo Rustico , con objeto de la obtención de nuevos suelos dotacionales necesarios

Por ultimo el PBOM define la Propuesta de Delimitacion como ATU de Nueva urbanización en Suelo Rustico , ATU-SR-5, sobre el sector Las Cruces, en la salida de la calle Alberquilla, hacia la carretera de Almargen,, definido como suelo urbanizable sectorizado en el PGOU, y que incorpora en su delimitación para su integración en la estructura urbana, la agrupación de edificaciones irregulares ubicadas en la prolongacion de la calle Juan Carrasco, y que se delimita con objeto de generar la oferta necesaria para desarrollo de nuevos suelos productivos de carácter industrial, o de almacenaje agropecuario, necesarios a corto y medio plazo en la poblacion.

Se suprimen y se clasifican como Suelo Rustico Común, los sectores de suelo urbanizable ordenado del anterior PGOU, sectores S-1 y S-5, considerando la caducidad de su vigencia, y debido a ser contrarios a la estrategia de consolidación del modelo urbano , concentrando las actuaciones de nuevos suelos residenciales en los vacios intersticiales del suelo urbano , para completar la continuidad de la malla urbana. su caducidad .

Se suprimen y se clasifican como Suelo Rustico Común,por innecesarias las áreas de suelo clasificadas como Suelo urbanizable no sectorizado del anterior PGOU.

Se dedelimitan las siguientes Actuaciones:

ATU-SR-1 Sector Hacienda San Pedro

ATU-SR-2. 1 UE-2 del Sector 2 NNSS

ATU-SR-3. Sector Polideportivo y Tanque de Tormenta

ATU-SR-4. Sector Norte de Navarredonda

ATU-SR-5 Sector Las Cruces

Ademas se proponen tres Actuaciones urbanísticas de gestión de suelo para SSGG de equipamientos o infraestructuras, que no se incluyen en la delimitación de las anteriores Actuaciones, y que son suelos necesarios para completar los SSGG de equipamiento o de infraestructuras urbanas, que se ubican en proximidad al suelo urbano , pero tienen la clasificación de suelo rustico.

SGE-4 Ampliacion Polideportivo Municipal

SGI-1 Ampliacion del Cementerio

10.4.2. Determinaciones de ordenación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanizacion en Suelo Rustico Comun.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 219/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

ATU-SR-1 . Sector Hacienda San Pedro

Delimitacion de ATU de nueva urbanización en Suelo Rustico , con Ordenación Detallada vigente en Regimen Transitorio, que se mantiene por el PBOM. Se mantiene la ordenación detallada definida en el PGOU, que se corresponde con las determinaciones del Convenio suscrito con los propietarios de suelo , por el que se materializa la cesion del Sistema General de Espacios libres,SGEL-1 para la protección del entorno de la Hacienda de San Pedro y del Sistema General Viario , SGV-7 de conexión del Camino de San Pedro a la carretera Ecija Osuna, además de otras dotaciones locales a favor el Auntamiento, y se establece el uso global industrial de baja densidad, sobre las parcelas de uso lucrativo resultantes en la parte mas baja de ladera al norte de la Actuacion, (aplicación del régimen transitorio de la Disposición Transitoria Segunda del Reg. LISTA).

El PGOU propone la clasificación de estos suelos del Sector SUO-4 con destino al uso global industrial, vinculados a la satisfacción de la demanda interna de actividades industriales extensivas de transformación y almacenaje de productos y/o de maquinaria agrícola y localizados al norte del núcleo de El Saucejo en función de su accesibilidad desde la estructura viaria territorial de caminos rurales y carreteras existente,(Camino San Pedro, antigua Carretera de Osuna, Vereda de Osuna), en relación y vinculada con las actividades agropecuarias de la parte norte del término municipal.

Junto con la clasificación del Sector, se incorporan el resto de suelos de SSGG Viario, Espacios Libres y Equipamientos, adscritos al mismo, que son necesarios para completar y garantizar su integración en la estructura urbana. El SSGG viario SGV-7 busca la conexión directa de la antigua carretera de Osuna con el camino de San Pedro, evitando la circulación a través del casco urbano de tráfico pesado vinculado a las actividades ganaderas situadas en el entorno del Camino de San Pedro. El SSGG de espacios libres tiene por objeto la protección espacial del entorno norte de la Hacienda de San Pedro, para mantener su relación paisajística con el medio rural hacia el norte, así como la mejora a largo plazo de la dotación de SSGG de espacios libres, generando un nuevo parque de carácter suburbano o de transición con el entorno rural, en el límite natural del altozano donde se ubica la Hacienda. El resto de equipamientos y espacios libres locales se localiza, en la posición más accesible desde el casco urbano, y permite ampliar las dotaciones junto al polideportivo municipal, en posición accesible desde la Carretera Ecija-Osuna y desde la Avda. de Osuna.

Ámbito de Planeamiento : Delimitacion de ATU de Nueva urbanización en Suelo Rustico, con Ordenación Detallada definida por el PGOU anterior ,que el PBOM, mantiene vigente en régimen transitorio .

Uso Global. Industrial.

Superficie total : 43.125 m2 .

Edificabilidad Bruta: 0,42 m2c/m2s = 13.745 m2c.

Suelo edificable neto: Ind. Extensivo 24.730 x edifc. 0,50 m2c/m2s = 12.365 m2c.

Ind. Intensivo A. 1.380 x edifc. 1,00 m2c/m2s = 1.380 m2c.

Numero viviendas 0. Sup. Media Parcela : Densidad : 0,00 viv/ha

Dotaciones . Se mantiene la ordenación detallada vigente.. Se producen cesiones superficiales elevadas de sistema general espacio libre y viario. Ademas lascesiones de dotaciones

Espacios libres., SGEL-2, 8.370 m2 –

Equipamientos : SLEQ: 1.300 m2

Espacios libres locales. Minimo 10% sector = 3.250 m2, Propuesta Ordenacion 3.250 m2

Equipamientos locales: Minimo4% sector = 1.300 m2, Propuesta Ordenacion 1.300 m2

- Viario 1.875 m2 (5,8% Sup. total) + SG Viario 2.220 m2. Aparcamiento 69 plazas. plazas. viario publico (0,5 plazas/100 m2c). Aparcamiento privado (1 plaza /100 m2c))

Reservas VP.. No es de aplicación.

Area de Reparto . Única.

Gestión. Delimitación de una única Unidad de Ejecución , y de actuación asistemática para realizar el SGV-7 y SGEL-2, conforme al convenio suscrito entre propietarios y Ayuntamiento que será ejecutada directamente por el Ayuntamiento , mediante la cesión anticipada de suelos . La gestión se realizaran por iniciativa particular por el sistema de compensación. Los titulares de suelo deberán realizar la cesión adicional del suelo de su propiedad necesario para la ejecución completa del viario local .

Programacion : Primer periodo temporal (ocho años) . Prioridad Uno, para completar el Sistema General viario y ejecucion del SGEL.

ATU-SR-2. UE-2 del Sector 2 NNSS

Delimitacion de ATU de nueva urbanización en Suelo Rustico , con Ordenación Detallada vigente en Regimen Transitorio, que se mantiene por el PBOM. Se mantiene la ordenación detallada definida en el PGOU, que se corresponde con las determinaciones de ordenación detallada del Plan Parcial del sector 2 en el ámbito de la Unidad de Ejecucion 2 de ese sector. La ordenación detallada complementa y termina la ordenación del resto del sector incluida en la anterior UE-1, ya urbanizada y recepcionada por el Ayuntamiento , considerándose necesario completar de forma coherente la ordenación del sector y la urbanización de la UE -2 pendiente, (aplicación del régimen transitorio de la Disposición Transitoria Segunda del Reg. LISTA).

Por contar con ordenación pormenorizada, no se alteran sus edificabilidades ni aprovechamientos, ni la posición y superficie de las reservas de suelo para dotaciones locales y generales internas , y se mantienen las determinaciones normativas del Plan Parcial Sector 2 Ap. Definitiva 26/09/2011. Por el mismo motivo no se introducen nuevas ni distintas reservas de suelo con destino a vivienda protegida.

Ámbito de Planeamiento : Delimitacion de ATU de Nueva urbanización en Suelo Rustico, con Ordenación Detallada definida por el PGOU anterior ,que el PBOM, mantiene en régimen transitorio .

Uso Global. Residencial.

Superficie total : 9.813 m2.

Suelo edificable neto: 3.991 m2 x edifc. 0,8396c/m2s = 3.351 m2c. Edifc. Bruta: 0,49 m2c/m2s

Numero viviendas 28.. Sup. Media Parcela :124 m2 Densidad : 31,00 viv/ha

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | Estado | Firmado
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
220/584

Dotaciones locales. Se mantiene la ordenación detallada vigente.. Se producen cesiones superficiales elevadas de sistema general espacio libre y viario. Se mantiene ordenación pormenorizada vigente.

Espacios libres., Propuesta Ordenación SGEL3B : 2.917 m2

Equipamientos : Propuesta Ordenación SLEQ: 114 m2

Viario. SL 2.791 m2 Aparcamiento 20 plazas.

Reservas VP.. Al mantenerse por el PBOM la ordenación detallada vigente del PGOU, no se introducen cambios en la zonificación y aprovechamientos y no se introducen reservas de vivienda protegida.

Area de Reparto .Única.

Gestión. Delimitación de una Unidad de Ejecución, Sistema Compensación.

Programacion: Segundo periodo temporal (dieciseis años). Prioridad Dos, para completar el tejido residencial .

ATU-SR-3. Sector Polideportivo

Delimitacion de ATU de nueva urbanización en Suelo Rustico , con determinaciones de ordenación general para su desarrollo. Ordenación Detallada a definir mediante formulación de Plan Especial , debido a que el objetivo fundamental es la ordenación de suelos con destino a sistemas generales, Espacios llbres, Tanque de Tormenta, ampliación Polideportivo y Sistema General Viario, Ronda Sur. y solo existe aprovechamiento residencial, con carácter residual , para sellar medianeras y traseras de la Vereda Cañuelo, y dar forma urbana al nuevo espacio libre generado entre el Polideportivo y Vereda Cañuelo, con la construcción del Parque de Tormenta, que requiere coordinar el diseño hidráulico con el diseño urbanístico. Ademas al ser la proporción de suelo de SSGG tan elevada ,el aprovechamiento urbanístico es muy bajo o residual , siendo una actuación antieconómica, motivo por el que se desarrolla por iniciativa municipal como Plan Especial en lugar de mediante Plan Parcial. El aprovechamiento residencial puede destinarse a actuación de vivienda protegida al ser el promotor el ayuntamiento Se completa el el sistema general viario de la Ronda Sur .No se establecen cesiones de dotaciones locales , al ser muy elevada la proporción de cesiones de SSGG. (salvo en la necesidad de implantar las canalizaciones d epluviales por suelo de dominio publico , formalizando espacio slibres locales)

Ámbito de Planeamiento : Propuesta de Delimitacion de ATU de Nueva urbanización en Suelo Rustico, ,que define el PBOM, a desarrollar mediante formulación de Plan Especial . (Art. 77.5 Reglamento LISTA

Uso Global. Dotacional.

Superficie total : 41.180 m2. Uso global. Sistema General de Espacios libres

Dotaciones Sistemas Generales.

Parque de Tormenta SGEL-1:	21.860 m2
Ampliacion acceso a Polideportivo SGE-2:	1.890 m2
Ronda Urbana Sur SGV-4 (Tramo existente)	4.032 m2
Ronda Urbana Sur SGV-3 (Tramo nuevo)	3.106 m2

Uso lucrativo residencial.

Suelo edificable neto: 5.620 m2 x edifc. 1,00/m2s = 5.620 m2c. Edifc. Bruta: 0,54 m2c/m2s(neto sector)

Numero viviendas 45.. Sup. Media Parcela :165 m2 Densidad : 44,00 viv/ha (neto sector)

Dotaciones locales.. Se producen cesiones superficiales elevadas de sistema general espacio libre ,equipamiento, y viario. Se Justifica la exencion, de aplicar dotaciones locales , para Actuaciones de Nueva urbanización en Suelo Rustico . Pueden ser incorporadas nuevas dotaciones locales , de espacios libres y viario local necesario , a definir por el instrumento de ordenación detallada

Directrices de Ordenacion.La propuesta de ordenación , que se refleja en los planos y en la Ficha de desaroillo tiene carácter de directriz , para ajustar la posición de las distintas superficies a ordenar. El Plan Especial , deberá ajusrtar sus determinaciones de ordenación detallada , alineaciones y rasantes, con el Proyecto de Obras , del Tanque de Tormenta,. Las superficies de SSGG que se establecen podrán tener una variación máxima del 5% en su diseño final . Las determinaciones en cuanto a edificabilidad residencial y numero de viviendas , tiene carácter de directriz , pudiendo ajustarse al alza o ala baja , en función del resultado superficial final de la ordenación detallada, destinando los suelos con aprovechamiento privado al uso de vivienda protegida , con la ordenanza y condiciones de edificabilidad y ocupación , mas aproiadas para este uso, que debra justificar el Plan Especial. Se generaran los viarios locales que se reflejan en la documentación grafica que sirven de limite al Parque de Tormenta.

Reservas VP.. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, se destina el 100% a Vivienda Protegida . VP Municipal, en lugar del 40%. Propuesta ordenación: 5.520 m2c (exceso +3.312 m2c) . Este excesdo de dotación de vivienda protegida sirve para compensar exenciones de otras Actuaciones en Suelo urbano , en las que se considera inadecuada por tipología , o escasa funcionalidad , o escasa cuantia , esta dotación.

Area de Reparto .Única.

Gestión. Delimitación de una Unidad de Ejecución, Sistema Expropiación.

Programacion: Primer periodo temporal (ocho años). Prioridad Uno, para completar Sistema General Viario y SGEL-1 Tanque de Tormenta.

ATU-SR-4. Sector Calle Pintor Antonio Garcia, Navarredonda

Delimitacion de ATU de nueva urbanización en Suelo Rustico , con Ordenación Detallada vigente en Regimen Transitorio, que se mantiene por el PBOM. Se mantiene la ordenación detallada definida en el PGOU, que se corresponde con las determinaciones de ordenación detallada para el sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-6, Calle Pintor Antonio Garcia, vacio urbano contiguo a la trasera del borde norte de Navarredonda. Con iniciativa para su desarrollo formulada por los tiutulares de suelo, (en situación de proindiviso) , que el PGOU ordena , debido a la necesidad de terminar el borde norte del nucleo de Navarredonda, El vacío se ordena por el PGOU como Sector de Suelo Urbanizable, por no reunir los requisitos y condiciones del suelo urbano , y se ordena con tipología de ensanche tradicional, como el resto de la manzana que se completa. Debido a su reducido tamaño se define la ordenación pormenorizada por el PGOU

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 221/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Ámbito de Planeamiento : Delimitacion de ATU de Nueva urbanización en Suelo Rustico, con Ordenación Detallada definida por el PGOU anterior ,que el PBOM, mantiene en régimen transitorio .

Uso Global. Residencial.

Superficie total 7.810 m2 Sup. Neta sector 7.810 m2. SSGG internos 0 m2

Edificabilidad Bruta: 0,38 m2c/m2s = 2.990 m2c. Densidad Media : 25,60 viv/ha = 20 viv

Suelo edificable neto: Residencial Ensanche B .2.9909 x edifc.1,00 m2c/m2s = 2.990 m2c.

Numeromaximo de viviendas 20.. Sup. Media Parcela 150 m2

Dotaciones locales. Se mantienen las dotaciones locales establecidas en el PGOU. (superiores a las definidas en el Art.82 del Reg. LISTA: (18 m2/hab con minimo 10% superficie destinada a espacios libres locales y 4% a equipamientos)

Espacios libres. Minimo 10 m2 x 20 viv x 2,4 hab/viv = 1.152 m2, (7.810 m2 x 10% = 781 m2)

Propuesta Ordenación 2.650 m2 SLEL

Equipamientos : Minimo 2,5 m2 x 20 viv x 2,4 hab/viv = 120 m2, (7.810 m2 x 4% = 312 m2)

Propuesta Ordenación 370 m2 SLEQ

- Viario. 1.803 m2 (23% Sup. total) Aparcamiento 30 plazas. viario publico (0,5 plazas/100 m2c). Aparcamiento privado (1 plaza /100 m2c))

Reservas VP.. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, se destina a uso residencial. VP Municipal el 30% , tal y como se recoge en la ordenación detallada del sector SUO-6 del PGOU, que se mantiene vigente sin cambios en Regimen de Transitoriedad.

VPM: 2.990 m2c x 30% = 897 m2c . Propuesta ordenación: 897 m2c (+0 m2c)

Área de Reparto Única .

Gestión. Delimitación una única Unidad Ejecución, iniciativa privada , Sistema Compensación.

Programacion: Segundo periodo temporal (dieciseis años). Prioridad Dos, para completar para completar el tejido residencial .

ATU-SR-5 Sector Las Cruces

Doble actuación de nueva urbanización, con destino a creación de nuevo suelo industrial localizada en el sector Las Cruces, en el arco interior de la Variante A-451, entre los ejes de las calles Navarredonda y Alberquilla, con conexión y acceso a la carretera de Almargen, y como área mas idónea para expansión y localización de actividades industriales o de almacenaje agrícola de pequeña escala, destinada al ámbito local.

En esta zona se ha producido una parcelación urbanística irregular, que se encuentra parcialmente edificada, apoyándose en el camino agrícola Vereda de las Cruces, en prolongación de la calle Juan Carrasco, que el Inventario de asentamientos considera integrable en la estructura urbana, concentrando parcelas mayoritariamente destinadas a edificaciones de almacenaje de maquinaria agrícola, que podría ser completada con el desarrollo del resto de suelos vacantes hasta la carretera de Almargen, con nuevos usos de este tipo, hasta completar la ordenación de un sector mejor integrado en la estructura urbana, evitando la dependencia actual de accesos desde la Calle Juan Carrasco.

Desarrollo de la Ordenación Detallada por un Plan Parcial conjunto , con subdivisión en dos unidades de ejecución, para diferenciar la gestión de las dos zonas diferenciadas .. Necesidad de resolver la integración entre edificaciones industriales y residenciales con la vecina actuación URT-SU-1 de carácter residencial , y la formalización del SSGG de la ronda este.y el enlace mediante rotonda con Calle Juan Carrasco, asi como las conexiones a la carretera de Almargen , con formalización de via de servicio , y conexión en los extremos norte y sur del sector. Cesiones de dotaciones locales conforme al Art. 82 del Reglamento LISTA (espacios libres 10% superficie de ATU , equipamientos 4% superficie de ATU)

Ámbito de Planeamiento : Propuesta de Delimitacion de ATU de Nueva urbanización en Suelo Rustico, ,que define el PBOM, a desarrollar mediante formulación de Plan Parcial.

Uso Global. Industrial.

Superficie total: 57.940 m2 Uso golbal Industrial.

Suelo edificable neto: 34.764 m2 x edifc. 1,00 m2c/m2s = 34.764 m2c. Edifc. Bruta: 0,60 m2c/m2s

Numero viviendas 0. Sup. Media Parcela :0 m2 Densidad : 0 viv/ha

El Plan Parcial podrá destinar hasta un máximo del 5% de la edificabilidad total a uso residencial, con tipología de Ensanche , para ordenar la transición de usos con los vecinos tejidos residenciales , ordenados sobre el eje de la nueva Ronda Este, con un máximo de 20 viviendas .

Dotaciones locales. Las dotaciones locales se ajustaran a las definidas en el Art. 82 del Reg. LISTA (14 % supercie del ámbito 10% espacios libre , 4% a equipamiento)

Espacios libres., Minimo SLEL: 5.800 m2 SLEL

Equipamientos : Minimo 2.320 m2 SLEQ

Area de Reparto .Única..

Reservas VP.. No es de aplicación.

Gestión. Delimitación de dos Unidades de Ejecución, diferenciando los suelos libres de edificación , d elos suelos ya parcialmente edificados con edificaciones irregulares. Sistema Cooperacion en ambas UEs.

Programacion: Primer periodo temporal (ocho años). Prioridad Uno, para completar oferta de suelo industrial, regularización de edificaciones irregulares.

10.4.3. Resumen de usos globales , densidades y edificabilidades en las Actuaciones en Suelo Rustico

El PBOM mantiene en las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico sobre sectores clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado del anterior PGOU, en régimen de transitoriedad , los parámetros de ordenación general;, Uso Global, Densidad, e Intensidad Edificatoria, asignados por el planeamiento anterior a estas tres ATUs ATU-SR-1 , ATU-SR-2 y ATU-SR-4., puesto que mantiene vigentes sus parámetros de ordenación detallada, definida en el PGOU.(anteriores sectores SUO-4, SUO-2 Y SUO-6)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 222/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

ATU-SR-1 (Sector SUO-4. El uso global es el Industrial

Edificabilidad 0,42 m2c/m2s

ATU-SR-2 (Sector SUO-2 UE-2). El uso global es el Residencial*

Densidad Media de 41.20 viv/ha, (máximo de 28 viviendas). Edificabilidad 0,49 m2c/m2s

ATU-SR-4(Sector SUO-6.) El uso global es el Residencial.

Densidad Media de 25,60 viv/ha, (máximo de 20 viviendas). Edificabilidad 0,38 m2c/m2s

Las densidades e Intensidades definidas en el apartado anterior son las correspondientes a los parámetros reales definidos por el PGOU aplicados sobre las superficies, viviendas y edificabilidades neta de cada sector una vez deducidas las superficies de SSGG internos de cada sector.

Además el Plan Basico también incorpora otras dos Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo Rustico , a desarrollar mediante planeamiento de desarrollo, la primera de uso global de Dotacional y la segunda d e uso global Industrial sobre los que se aplican los parámetros de ordenación estructural;, Uso Global, Densidad, e Intensidad Edificatoria, siguientes:

ATU-SR-3 El uso global es Dotacional , (con parte complementaria de su superficie destinada a uso residencial)

Densidad Baja de 44,00 viv/ha, (máximo de 45 viviendas). Edificabilidad 0,54 m2c/m2s(neto sector)

ATU-SR-5 El uso global es el Industrial

Edificabilidad 0,60 m2c/m2s

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 223/584

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 224/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

10.4.4. Resumen Actuaciones de Transforamción Urbanístic a (ATU) en Suelo Rústico

Corresponde con los ámbitos de Suelo Rustico delimitados como Actuaciones de Transformacion urbanística de Nueva Urbanizacion, algunos que cuentan con ordenación detallada definida por el planeamiento vigente y que el PBOM considera sectores adecuadas para el desarrollo urbanístico de El Saucejo a medio plazo dentro del periodo de vigencia del Plan , y conformes a la estructura general de ordenación, y que se mantienen en Régimen de Transitoriedad por aplicación de Disposicion Adicional Segunda del Reglamento General de la Ley LISTA, y otros Ámbitos de nueva definición por el PBOM, que se delimitan con objeto de ordenar y gestionar suelos para nuevos Sistemas generales de espacios libres y viario, y también para generar nuevos suelos d euso industrial para absorber las demandas de suelo productivo de la población.

10.4.4.1. Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico – Ambitos Delimitados por Planeamiento Anterior con Ordenacion Pormenorizada en Regimen Transitorio

Ámbito	Uso Global	Superficie	Sistemas Generales Incluidos				Neto Sector	Sistemas Locales				Edificabilidad		Viviendas			
			EE.LL.	Equipamientos	Viario	Total		Espacios Libres	Eq. Educativo	Eq. Deportivo	Eq. SIPS	Total m2c	Coeficiente m2c/m2s	V. Libre	VPP	Total	Densidad
ATU-SR-1	Industrial	43.125	8.370		2.220	10.590	32.535	3.250			1.300	13.745	0,42				0
Hacienda San Pedro																	
ATU-SR-2	Residencial	9.813	2.917			2.917	6.896				114	3.351	0,49	28	0	28	Media 41,20
SUO-2 / UE-2														3.351 m2c			
ATU-SR-4	Residencial	7.810					7.810	2.650		370		2.990	0,38	14	6	20	Media 25,60
Calle Pintor Antonio Garcia Navarredonda														2.093 m2c	897 m2c		
Subtotal	ATU-SR	60.748	11.827		2.220	13.507	47.241	5.900	0	0	1.414	20.086		42	6	48	

ATU-SR-2: SUO-2: Plan Parcial Ap. Definitiva 26/09/2011

ATU-SR-1 y ATU-SR-4. Ordenacion detallada definida por el PGOU

(*) Las densidades y edificabilidades definidas en el cuadro son las correspondientes a aplicar el numero de viviendas y edificabilidad establecido por el planeamiento aprobado a la superficie neta del sector excluidos los SSGG internos.

10.4.4.1. Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico – Ámbitos delimitados por el propio PBOM a desarrollar por Plan Parcial o Plan Especial

Ámbito	Uso Global	Superficie	Sistemas Generales Incluidos				Neto Sector	Sistemas Locales				Edificabilidad		Viviendas			
			EE.LL.	Equipamientos	Viario	Total		Espacios Libres	Eq. Educativo	Eq. Deportivo	Eq. SIPS	Total m2c	Coeficiente m2c/m2s	V. Libre	VPP	Total	Densidad
ATU-SR-5	Industrial	57.940					57.940	5.800			2.320	34.764	0,60				
Las Cruces																	
ATU-SR-3	SG Dotacional	41.180	21.860	1.890	7.138	30.888	10.292					5.620	0,54	0	45	45	Media 44,00
Polideportivo																	
Subtotal	ATU-SR	99.120	21.860	1.890	7.138	30.888	68.232	5.800	0	0	2.320	40.384		0	45	45	

10.4.5. Estrategias y directrices para ordenación de nuevos desarrollos en Suelo Rustico.

Se suprimen y se clasifican como Suelo Rustico Común, los sectores de suelo urbanizable ordenado del anterior PGOU, sectores S-1 y S-5, considerando la caducidad de su vigencia, y debido a ser contrarios a la estrategia de consolidación del modelo urbano , concentrando las actuaciones de nuevos suelos residenciales en los vacios intersticiales del suelo urbano , para completar la continuidad de la malla urbana.

La posibilidad de Delimitacion de nuevas Actuaciones de Transformacion Urbanisticas, de nueva urbanización en suelo rustico , quedara condicionada a que se produzca de forma objetiva , la consolidación del modelo diseñado sobre el suelo urbano , con una consolidación significativa d elos vacios urbanos existentes con desarrollo de al menos mas del 50% de la oferta residencial que establece el PBOM, en las ATUs de reforma interior en suelo urbano., que justifique el interés publico de estas posibles actuaciones. Además estas actuaciones deberán ocupar posiciones de continuidad , con los limites del suelo urbano , y que posibiliten la mejor conexión y enlace con los elementos estructurantes ssgg de la red viaria e infraestructuras, además de generar suelos de SSGG dotacional en cada ámbito , que mantengan los estándares generales ela población definidos en el capitulo correspondiente de esta Memoria.

También desde el PBOM se predeterminan las zonas del suelo rustico mas próximas al limite del suelo urbano , que presentan mejores opciones de integración de nuevos tejidos residenciales , dentro del modelo general de ordenación, limitándose esta opción sobre otros suelo limítrofes al suelo urbano, que presentan dificultad de integración en la malla urbana o presentan problemas de inundabilidad, excesiva pendiente u otros condicionantes.

Asi se limitan las posibilidades de Delimitacion de futuras Actuaciones de Nueva urbanización, sobre los suelos situados al oeste de la Carretera ecija Olvera, por su dificultad de articulación con la red viaria , las pendientes y su impacto visual. Tambien se limitan estas actuaciones en el entorno norte de la Hacienda de san Pedro , por las mismas motivaciones. Tan solo se considera compatible con el modelo general de ordenación el desarrollo de nueva urbanización residencial sobre el antiguo sector S-1 entre la carretera Ecija Olvera y la prolongación d ela calle Erillas Tambien se limitan las posibilidades de crecimiento sobre los suelos situados en la colina donde se ubica el cementerio municipal , al este del arroyo de la parra , o al norte del sector industrial d ela cooperativa, (con excepción del vacio existente entre el cementerio y la cooperativa). Se limitan los crecimientos al sur del nucelo , mas alla del Polideportivo y la vereda de cañuelo, con la excepción del vacio existente entre el polideportivo y las traseras de Majadahonda, que podría integrarse en la estructura urbana , con el uso residencial , antiguo sector S-3 de las NNSS. Se limitan los posibles nuevos crecimientos en el borde este del nucleo principal de El Saucejo, al este d ela nueva ronda urbana, salvo que sea para ampliación del nuevo sector industrial previsto en el PBOM en el sector las Cruces , y de forma justificada por el nivel de consolidación de este. Y se limitan las posibilidades de incorporar nuevas Actuaciones de Nueva Urbanizacion en el entorno próximo de Navarredonda hacia el norte por la topografía y hacia el sur , por el limite del Arroyo Navarredonda, siendo solo posible la Delimitacion sobre los suelos del antiguo Sector S-5, tanto con el suo residencial como con el uso industrial. Por ultimo el nivel de estancamiento poblacional en Mezquitilla, supone la previsión de innecesariedad de crecimiento de este nucleo d epoblacion.

Las posibles Propuestas de Delimitacion de nuevas Actuaciones de Transformación Urbanistica en Suelo Rustico , deberán justificar su ajuste a estas directrices, además de completar los contenidos y justificaciones que estable la LISTA.

10.5. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU) EN SUELO RUSTICO

ASGI-1. Ampliacion del Cementerio Municipal

Superficie : 2.605 m2

Actuación Urbanistica en suelo rustico de gestión de suelo para ampliación del Cementerio .No es una actuación de transformación de nueva urbanización, pues, no requiere de ejecución de nuevos viarios de acceso sino la ampliación de las instalaciones e infraestructuras a partir de las existentes en el actual recinto del Cementerio. La gestión se desarrollara como actuación asistemática , por expropiación, por imposibilidad de adscripción a Areas de Reparto de Aprovechamiento.

ASGE-4 Ampliacion del Polideportivo Municipal

Superficie : 4.484 m2

Actuación Urbanistica en suelo rustico de gestión de suelo para ampliación del Polideportivo Municipal . No es una actuación de transformación de nueva urbanización, pues, no requiere de ejecución de nuevos viarios de acceso sino la ampliación de las instalaciones e infraestructuras a partir de las existentes en el actual recinto del Polideportivo municipal con acceso desde la calle Daniel Sanchez Ayala. La gestión se desarrollara como actuación asistemática , por expropiación, por imposibilidad de adscripción a Areas de Reparto de Aprovechamiento.

AU-SR 1 y AU-SR 2. Arroyo de la Parra y Arroyo de Navarredonda

Se corresponden con las dos actuaciones de regeneración de los arroyos de La Parra y Navarredonda, previstas como medidas correctoras de los riegos de inundación, y fundamentalmente con el objetivo de recuperar y restaurar conforme a la legalidad sectorial de la Ley de Aguas, el Dominio Público Hidraulico, de los Cauces, y sus Zonas de Servidumbre, en los tramos que discurren por los bordes urbanos tanto de El Saucejo , en las traseras de la Calle Erillas como en las traseras de la Barriada de Navarredonda, que han sido objeto de alteraciones y de ocupaciones con huertos y edificaciones auxiliares.

En ambos casos se pretende la regeneración física de los cauces, conforme las medidas correctoras definidas en el Estudio de Inundabilidad Anexo al PGOU, (reconstrucción de la sección del cauce en el tramo del Arroyo de la Parra), y la liberación de usos e instalaciones o edificaciones privadas de la zona de policía del Arroyo de la Parra en las traseras de la calle Erillas, restaurando su uso público, como suelo rustico de especial protección, y reajustándose las parcelas privadas al nuevo límite del Suelo Urbano definido en el Plan

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 225/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

10.6. DIRECTRICES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

10.6.1. Normativa de Aplicacion

El artículo 76 del Reglamento General de la LISTA establece entre las determinaciones de ordenación general las correspondientes a la plaificacion en materia de vivienda protegida y en particular las determinaciones para su localización, definición de las reservas, y criterios de exencion y compensación entre las distintas Actuaciones de Transformacion Urbanística, que se delimiten por el Plan.

Ya en el artículo 83 del Reglamento General de la LISTA se establecen los porcentajes mini mos a establecer sobre la edificabilidad residencial de cada ámbito: el 30% en actuaciones de Transformacion Urbanística en Suelo Rustico, y el 10% en Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano, (respecto a la nueva edificabilidad residencial). Estos porcentajes han sido elevados al 40% y al 20 % respectivamente por la Ley Estatal 12/2023 de 24 de Mayo por el derecho a la vivienda

El mismo artículo establece la posibilidad de establecer una redistribución de dichos porcentajes entre las distintas Actuaciones de Transformacion Urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesion social. Tambien se produce una exención de esta obligación a las Actuaciones que tengan densidad inferior a 15 viv/ha, y que por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. Estas reservas eximidas deberán ser compensadas en otros ambitos.

En los ámbitos del Suelo Urbano que ya están parcialmente consolidados por la edificación (aunque no tengan completada la urbanización) y se incluyan en actuaciones de reforma interior, esta determinación de la reserva del 10% (20%) se aplica sobe el incremento de la edfificabilidad residencial , respecto a la edificabilidad que tuviera establecida por el planeamiento precedente.

10.6.2. Situacion Actual. Plan Municipal de Viviendas

En el municipio de El Saucejo, como ya se ha expuesto en el apartado correspondiente al diagnóstico sobre vivienda de la Memoria de Información, una de las circunstancias específicas más significativas es la escasa incidencia o desarrollo que ha tenido en el conjunto del mercado inmobiliario residencial la producción de vivienda protegida al tener mucha mayor demanda la vivienda privada, por ofrecer tipologías y superficies medias de vivienda, de dimensiones mayores a las limitadas en la VPO, que son rechazadas en el pueblo. También existe un cierto rechazo a la tipología de pisos o vivienda colectiva. También se desprende la escasa demanda de este producto, por cuanto los precios comparativos respecto a la vivienda libre no son muy diferentes, de hecho son casi iguales respecto al precio de vivienda de protección oficial, y sin embargo la promoción de vivienda protegida es mucho más compleja.

Además se da la circunstancia de que las nuevas políticas sobre vivienda, producidas tras la crisis, han dejado fuera de cobertura financiera y de programas específicos la producción inmobiliaria de vivienda protegida, y en la actualidad no tiene la necesaria financiación específica. Este cambio de política sin embargo contrasta con las determinaciones introducidas en la legislación posterior a la crisis, (LOUA, LISTA y Ley de vivienda Estatal), en lo referente a la obligatoriedad de reservar el 30% (40%), o 10 % (20%) de la edificabilidad residencial a este fin, lo que resulta en la actualidad a todas luces excesivo, y generador de problemas de gestión, y de freno al desarrollo urbanístico, por dificultar notablemente la financiación de las cargas de urbanización , a las que solo contribuyen un porcentaje insuficiente (70%-60%)de las viviendas libres, pues el precio de repercusión de la vivienda VP, al ser mas bajo no amortiza su parte proporcional de costes de urbanización.

En paralelo con la tramitación del PGOU , se elaboro por el ayuntamiento el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de El Saucejo. Como conclusiones de este documento se extraen las siguientes:

La vivienda de protección oficial VPO no tiene demanda social en El Saucejo, por la limitación de su superficie reducida, (se buscan tipologías de vivienda tradicional de superficies bastante mayores). Su precio fijado oficialmente es igual o incluso superior que el de la oferta de vivienda libre en segunda mano. Además el nivel socioeconómico o nivel de renta bajo de muchos demandantes, limitan su capacidad de obtención de créditos. Además se da la circunstancia anteriormente mencionada de la falta de impulso, ayudas o subvenciones y las dificultades administrativas de este tipo de vivienda VPO.

La tendencia más manifestada por los ciudadanos para resolver la demanda de nueva vivienda es la autoconstrucción, por medios propios o en cooperativas, o la fórmula del alquiler.

La autoconstrucción está limitada por la escasez de solares urbanizados a precios asequibles, (la oferta de suelo urbanizado solares está muy por encima de los costes repercutibles sobre una promoción, si le añadimos los propios costes de edificación).

La solución a ambas posibilidades según refleja el Plan Municipal de Vivienda y Suelo , pasaría por la intervención del ayuntamiento , generando un pequeño parque de vivienda de alquiler con sus propias promociones, o fundamentalmente intervenir para rebajar el precio de los solares urbanizados procurando una intervención más directa en los procesos de gestión de nuevos suelos (actuaciones de transformación en suelo urbano) , a desarrollar por reparcelación, y con la iniciativa del Ayuntamiento como agente urbanizador, que obtenga como compensación mayor cuantía de solares resultantes, que pueda ofertar a precios controlados o con derechos de reversión a cooperativas o particulares interesados.

Pero esta alternativa solo sería viable concentrando todas las reservas de vivienda protegida municipal del conjunto del municipio , en ciertas actuaciones preseleccionadas, en las que el Ayuntamiento actuara como agente urbanizador por iniciativa pública, sustituyendo la iniciativa privada, y controlando el precio final del suelo de forma justificada a la inversión en urbanización; y dejando el resto de actuaciones residenciales a la iniciativa privada liberadas de la reserva de vivienda protegida.

Pero esta posibilidad de segregación en función del agente urbanizador público o privado , no encaja directamente en la redacción del Artículo 83 del Reglamento de la LISTA, si bien si que contempla una posibilidad de redistribución de las reservas, con criterios de mantenimiento de la cohesion social, (evitar una excesiva concentración de las reservas, y generar cierta distribución en el conjunto de las áreas urbanas.

En función de que el Plan Municipal de El Saucejo concluye la nula o escasa demanda de VPO, la reserva del 20% (ley Estatal), en Actuaciones en Suelo Urbano , deberá canalizarse fundamentalmente a la Vivienda de Protección Municipal,(El 15%.a Vivienda de Protección Municipal y el 5% restante a Vivienda Protección Oficial).

El propio plan Municipal cuando se desarrolle y complete, deberá definir el régimen de precios máximos en venta, ayudas, y destinatarios, de la Vivienda de Protección Municipal .

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 226/584
Estado: Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

10.6.3. Reservas de Vivienda Protegida

10.6.3.1.Antecedentes de la Vivienda protegida en el planeamiento municipal.

En el municipio de El Saucejo, las NNSS de 2000 no contemplaron esta reserva de vivienda protegida, ni en suelo urbano no consolidado (Unidades de Ejecución), ni en los sectores de suelo urbanizable, (solo se realizo una promoción de iniciativa municipal en una de las unidades de ejecución UE-9, que ya ha pasado a suelo urbano consolidado). Posteriormente la Adaptación a la LOUA, para dar cumplimiento al Art.10 de la LOUA, estableció unas reservas teóricas de vivienda protegida con carácter general a todas las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, sin considerar que en muchos de estos casos ya se habían edificado y parcelado muchos de esos suelos, siendo por tanto en la realidad inaplicables, por no estar previstos instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Proyectos de Reparcelación que permitieran esa asignación a parcelas concretas.

En el Suelo Urbanizable si se realizaron reservas de vivienda protegida sobre los sectores residenciales que no tenían ordenación pormenorizada, que se han mantenido en el PGOU, en este caso en el Sector S-1, y el Sector S-5. El nuevo PBOM, sin embargo contempla la desclasificación de estos dos sectores , por haberse incumplido su plazos d e programacion , y considerando que la oferta de suelo residencial ya esta cubierta en otras actuaciones de mayor interés para conformar la estructura urbana.

En el sector S-2 no se materializaron reservas de vpo, por contar con ordenación pormenorizada.

10.6.3.2. Directrices del PBOM para la reserva de vivienda protegida

El Plan Basico de Ordenacion Municipal, no tiene por objetivo generar nuevos desarrollos de nueva urbanización de uso global residencial, en Actuaciones en Suelo Rustico, por considerar la oferta suficientemente cubierta con las actuaciones de colmatación de vacios en Actuaciones en SU.

No obstante si se propone una nueva Actuacion de Nueva Urbanizacion ATU-SR-3 en el entorno del Polideportivo Municipal, con el fin de generar nuevos Sistemas Generales de espacios libres , equipamiento ,y viario, y para completar y terminar el borde urbano del ensanche sur , incorpora usos pormenorizados residenciales , en una pequeña cuantia para sellar medianeras y formalizar el espacio del Parque , siendo el Uso Gobal el Dotacional. En consecuencia no es de aplicación la reserva del 40% de vivienda protegida VPM. Aunque considerando que es una Actuacion de iniciativa municipal, por expropiación , y su reducida cuantia superficial, estos suelos podrían destinarse en su integridad a la promoción de suelo para vivienda protegida, compensando las exenciones necesarias, que se aplican a otra Actuaciones residenciales en Suelo Urbano, pequeñas para generar reservas de VP adecuadas para su promoción, o que tienen tipologías inadecuadas para esta función. .

La reserva de vivienda protegida nueva que puede incorporar el PBOM, es fundamentalmente aplicable a las Áreas de Reforma Interior o en Vacíos Urbanos de uso residencial en ATUs Suelo urbano.

En los vacios y áreas de reforma, de uso residencial, definidas en Actuaciones en suelo urbano , le es de aplicación la reserva del 20% , (ley Estatal), destinada a vivienda protegida., modificándose las anteriores determinaciones que establecia al efecto el PGOU.

Como criterio general se aplicaran estas reservas de forma proporcional y ajustada a las condiciones especificas de las distintas Actuaciones en SU, exceptuando las de densidades bajas , o en el entorno de 15 viv/ha, o también en aquellos casos que se considere que el número de viviendas resultantes y la edificabilidad destinada a este fin, resultan excesivamente bajas , e inapropiadas para generar promociones conjuntas de vivienda protegida, o que por la edificabilidad, diseño y tamaño de las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, resultan excesivamente grandes e inadecuadas para esta finalidad. (Normalmente casos de ámbitos de vacios urbanos pequeños).

En los casos que se excepcionen las reservas, la edificabilidad y el número de viviendas protegidas teórico que se exime se compensara en otras actuaciones, con mejor aptitud o capacidad, facilitando la coherencia en la producción de este modelo de vivienda, y equilibrando estas cargas adicionales con exencion de otras cargas de cesion de suelo dotacional.

Así se realizara una aplicación global del 20% de reserva de vivienda protegida, sobre el total de la edificabilidad residencial del conjunto de Actuaciones de Transformacion Urbanística en el suelo urbano de uso residencial,, a las que es de aplicación esta Norma, que se asigna y localiza de forma distinta sobre las distintas actuaciones.

La concreción numérica de las reservas de vivienda protegida aplicable, se desarrolla, en las Determinaciones de Ordenacion Detallada de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Urbano, y en las Fichas correspondientes de Dedarrollo de Actuaciones de las Normas Urbanisticas, de forma pormenorizada sobre cada Actuacion, definiendo las edificabilidades residenciales y las viviendas resultantes de aplicar la Reserva Generica del 20% de Vivienda Protegida , a las distintas actuaciones residenciales en SU, definiendo también las actuaciones con exenciones respecto al porcentaje genérico, y las compensaciones por exceso en otras actuaciones, para mantenr en la globalidad el parámetro de reserva del 20%.

10.6.3.3.Localización y Programación de las Viviendas Protegidas

Es una determinación estructural del planeamiento general la localización de las reservas de suelo para vivienda protegida en aquellas parcelas que por sus características se consideren idóneas y adecuadas para este uso. Atendiendo a la casuística de desarrollo de las actuaciones propuestas desde el PBOM, las reservas de suelo para de vivienda protegida, se pueden localizar en:

- Ámbitos con ordenación detallada recogida en el PBOM, a recoger gráficamente en plano de ordenación O.6 "Calificación del suelo, Ordenanzas de Zona"
- Ámbitos a desarrollar con figura de planeamiento: será el instrumento de planeamiento (Plan Parcial, PERI, ED.) el que localice las reservas de suelo

En lo relativo a la programación de la ejecución de las viviendas protegidas, un plazo de cuatro (4) años para la obtención de la calificación provisional de vivienda protegida a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización, y un plazo máximo de cuatro (4) años, a partir del anterior para la obtención de la calificación definitiva y finalización de las viviendas. Este plazo podrá ser modificado o ajustado de acuerdo con la evolución del Registro de Demandantes y las previsiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

10.6.3.4.Valor de Repercusión del Suelo y Asignación de Coeficientes de Homogenización

El valor de repercusión en venta a aplicar a la vivienda protegida (Vivienda de Protección Municipal) y a la vivienda libre se desarrolla en el Capítulo de Gestión del Suelo, Áreas de Reparto de Aprovechamientos, de esta Memoria. En función de dichos valores se establecen los Coeficientes de Homogeneización correspondientes para los distintos usos residenciales y en relación al resto de usos , (industriales), cuando existen usos distintos en el mismo Área de Reparto.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos — Estado: Firmado — Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental — Página: 227/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

10.7. DIRECTICES EN MATERIA DE MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD, MEJORA AMBIENTAL Y EQUILIBRIO SOCIAL .

10.7.1. Directrices y propuestas para la movilidad sostenible , la diversidad funcional, y la accesibilidad universal, y la mejora ambiental

Como ya se ha expuesto las circunstancias en cuanto a consolidación edificatoria y de urbanización del Suelo Urbano de El Saucejo, generan un tejido urbano muy terminado y de difícil modificación o alteración.

Las directrices para la mejora de la diversidad funcional y la accesibilidad universal , estarán por tanto limitadas, a posibles reajustes en la calificación de las parcelas dotacionales de espacios libres y equipamientos , que posibiliten una distribución más equilibrada entre los distintos sectores residenciales, que mejore la funcionalidad y servicio a los ciudadanos , dentro del conjunto de parcelas dotacionales, que dispone actualmente el Ayuntamiento.

Siendo en este aspecto fundamental la ubicación de las nuevas dortaciones que propone el Plan , para corregir los déficits existentes. Ubicación de los nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, ampliación d elas instalaciones deportivas en sector de ensanche sur y Navarredonda, y generación de nuevos parcelas de equipamiento, en las Actuaciones ATU con superficie significativa.

Y por otro lado la mejora de la accesibilidad universal , fundamentalmente peatonal, a estas dotaciones, posibilitando intervenciones de reurbanización de acerados o de viarios , que mejoren las posibilidades de acceso a estos servicios. Se descarta por su dificultad de implantación , y limitado tamaño del casco urbano, que permite la accesibilidad general a pie , la estrategia común en grandes ciudades, de implantar carriles bici como sistema de movilidad alternativo. Por supuesto tampoco es de aplicación al Saucejo la estrategia de movilidad alternativa en trasporte publico. y

En relación con la movilidad sostenible , el PBOM, propone el desarrollo de directrices para la formalización de itinerarios peatonales ,que posibiliten un mayor grado de desarrollo de los desplazamientos alternativos al tránsito rodado en vehículo privado.

Se propone su diseño en paralelo a los Sistemas Generales Viarios, muy definidos , que enlazan los distintos sectores urbanos y en otro caso definiendo ejes peatonales alternativos a los viarios secundarios o distribuidores urbanos, con el fin de enlazar con esta red de itinerarios peatonales, la mayor parte de las dotaciones , espacios libres significativos y equipamientos principales. Estos Itinerarios Peatonales, deberán contar con acerados peatonales , con anchuras minimas de 2,00 m ,(sin interrupciones de alcorques, mobiliario , terrazas de hostelería, etc) , y suficientemente jerarquizados y protegidos en los cruces de calzada, para garantizar la seguridad vial de los peatones (señalización de cruces, restricción de aparcamientos , etc).

El Ayuntamiento deberá desarrollar estas directrices , cuando se ejecuten los Proyectos de obras de urbanización de los nuevos tramos de sistemas generales viarios o de los nuevos distribuidores urbanos propuestos, y también cuando se realicen Proyectos de Reurbanizacion de los sistemas generales viarios existentes , que en todo caso procuraran respetar la accesibilidad y movilidad general de los vehículos privados , mediante soluciones de ensanchamiento y redimensionamiento de acerados y cruces jerarquizados, aun a costa de reducción del aparcamiento lateral , y en otros casos de viarios de carcter mas local o con secciones reducidas con soluciones de plataforma compartida de peatones y vehículos de residentes.(Esta solución será la más recomendable para mantener la accesibilidad y funcionalidad de acceso a vehículos del casco histórico).

Como ya se ha explicado, el tamaño relativamente pequeño del casco urbano de El Saucejo que posibilita distancias cortas , el alto grado de consolidación y escasez de espacio publico disponible, y la propia demanda social desaconsejan forzar la construcción de una red de carriles bici especifica y segregada de la red viaria común. Por tanto la posibilidad de movilidad ciclista se debe canalizar sobre las calzadas del viario , posibilitando el uso compartido de las calzadas para vehiculos rodados y bicicletas, con posibilidad de generar itinerarios específicos d e uso compartido , que cuenten con la señalización especifica necesaria y mediante la limitación de velocidad d elos vehículos , para garantizar la correcta coexistencia de ambos traficos.

Por otro lado , estas directrices para la mejora de la movilidad, estan coordinadas en una propuesta de ordenación conjunta con las propuestas de ordenación detallada de las Actuaciones de Nueva Urbanización previstas, que completen la terminación de la estructura urbana, procurando en la ordenación de los mismos, que las nuevas parcelas dotacionales, se ubiquen en proximidad con los núcleos urbanos preexistentes, para facilitar su uso y accesibilidad, al conjunto de ciudadanos del Suelo Urbano, para completar posibles deficits de estos suelos, además de mejorar las conexiones y continuidad de las circulaciones peatonales , rodadas y en bici , de los nuevos sectores con el resto de la estructura urbana..

En relación con la movilidad en vehículo rodado , en el PBOM, se refleja la jerarquía viaria que ya está muy claramente definida en la red viaria actual de El Saucejo, con las mejoras propuestas que ya se han analizado y detallado , en el apartado correspondiente del Sistema General de Movilidad.

El esquema de jerarquización funcional de la red viaria rodada, que se define en la propuesta del PBOM, permite la correcta movilidad rodada en la población, siendo la mejora significativa más trascendente la propuesta de formación de una serie de rondas semicirculares que enlacen los actuales ejes radiales, para evitar la necesidad actual que todo el sistema de movilidad rodada d ela población , tenga necesariamente que pasar por el Centro Historico, que podría liberarse de trafico rodado y facilitar almenos parcialmente su mayor peatonalización.

Las directrices para el desarrollo de mejoras medioambientales en el suelo urbano , que pueda establecer el PBOM, son también limitadas, por el alto grado de consolidación edificatorio y de la urbanización. Pudiendo diferenciarse en dos estrategias. Desde el punto de vista de la edificación, la de fomentar la implantación en las edificaciones existentes de medidas activas y pasivas de ahorro de energía y consumo de agua, (mediante posibles ayudas municipales complementarias , a los programas supramunicipales), y desde el punto de vista del espacio público , la de ampliar en lo posible la plantación de arbolado en espacio público , (se pueden mejorar el nivel de plantación de arbolado y arbustos , en los espacios libres públicos existentes, y sobre todo en los nuevos espacios libres propuestos), aunque con las limitaciones de plantación en viario , que presenta en general secciones muy estrechas de acerado , que no posibilitan por accesibilidad y por proximidad de los linderos de las parcelas , la plantación de especies de sombra de porte mediano o grande.

Las actuaciones más decisivas en este aspecto , serán las de ampliar la superficie del Sistema general de espacios libres , con especial significación de la propuesta de construcción del nuevo Parque de Tormenta del sector Polideportivo , potenciando el uso ciudadano de un suelo de gran tamaño y optima localización por su proximidad con los sectores urbanos del Centro Historico y de los Ensanches Sur y Este de El Saucejo, que puede convertirse en un activo ambiental además de paisajístico. Además también se propone un segundo Parque en el entorno d ela Hacienda de San Pedro , con un objetivo de carácter mas apisajistico de contextualización del entorno de protección de la Hacienda san Pedro

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 228/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

, pero que también desempeña una fucncion social , al servicio del Ensanche Norte de El Saucejjo , y también con potencialidad como activo ambiental de la población.

Estas dos actuaciones se complementarían con otras actuaciones de mejora de la plantación, ajardinamiento , y equipamiento urbano , e instalaciones complementarias de otros espacios libres existentes o de nueva formación.

Desde el punto de vista de la mejora de las condiciones paisajísticas del modelo urbano, se definen Actuaciones en Suelo Rustico , para formalizar , con espacios libres conformados con masas lineales de arbolado , que sirvan como elemento límite del paisaje y frente urbano hacia el exterior rustico , y también como elemento de mejora climática ambiental, las márgenes de contacto con el limite urbano de los Arroyos de La Parra y Navarredonda, posibilitando el mantenimiento y acondicionamiento y mejora en cuanto a accesibilidad y conservación de la ribera lineal de ambos Arroyos,

10.7.2. Directrices y propuestas sobre urbanismo inclusivo en accesibilidad, diversidad, género, seguridad y uso equitativo de la ciudad.

En el marco del Plan Basico de Ordenación Municipal de El saucejo, se aborda de manera global la integración de criterios de urbanismo inclusivo, con especial énfasis en aspectos clave como la accesibilidad, diversidad, género, seguridad y uso equitativo de la ciudad. El reconocimiento de que la actividad urbanística tiene un impacto sustancial en las dinámicas de género constituye un principio rector de este enfoque contemporáneo.

La planificación y el diseño urbano son herramientas estratégicas para moldear la vida de las personas de manera diferencial, y la perspectiva de género emerge como un factor esencial en la creación de entornos urbanos más inclusivos, seguros y equitativos. Este enfoque implica una profunda consideración de las necesidades, experiencias y roles de género en el desarrollo y diseño de los espacios urbanos, desafiando así las estructuras tradicionales que han marginado a ciertos colectivos.

La ciudad inclusiva que se propone en este contexto no solo coloca la vida cotidiana en el centro de su atención, sino que también reconoce la diversidad de percepciones y necesidades, extendiendo su alcance para abarcar a colectivos invisibles. No se trata únicamente de satisfacer las demandas del trabajo productivo, sino de integrar y atender las esferas del trabajo reproductivo y los cuidados no remunerados.

La visión de una ciudad inclusiva se manifiesta a través de diversas facetas, destacando, por ejemplo, la implementación de una red de movilidad y transporte accesible y de fácil utilización. Es esencial que los trayectos y ejes de movilidad se adapten a las necesidades de trabajos no remunerados, como el crucial rol de los cuidados, garantizando así una movilidad equitativa para toda la comunidad.

Asimismo, la creación de entornos urbanos con diversidad y proximidad de usos y horarios, busca y potencia que las ciudades no solo sean funcionales para el tránsito vehicular, sino que coloquen a las personas en el centro de los espacios públicos, diseñados para promover el descanso, el juego y la construcción de redes de solidaridad.

Un urbanismo sostenible, también busca que se ponga en el centro, el cuidado de los ecosistemas en los que vivimos y que propongan un modelo urbano compatible y respetuoso con los recursos naturales existentes. Un urbanismo que fomente la regeneración de los barrios y la rehabilitación de los edificios.

CRITERIOS GENERALES

Los criterios generales serán el punto de partida para la propuesta del nuevo PBOM y modelo de pueblo en el desarrollo de El Saucejo en el contexto de un urbanismo inclusivo, identificándose cinco aspectos que consideramos importantes para afrontar la realidad urbanística actual.

Diseñar espacios urbanos accesibles para todos los ciudadanos, incluyendo personas con discapacidades y personas mayores.

Fomentar la creación de viviendas asequibles y accesibles para todas las personas, independientemente de su situación socioeconómica.

Promover la diversidad y la inclusión en la planificación urbana, involucrando a las comunidades locales en el proceso de diseño y toma de decisiones.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 229/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Implementar espacios verdes y recreativos accesibles para todos los ciudadanos, promoviendo un estilo de vida activo y saludable.

Crear una red de itinerarios peatonales y espacios accesibles, inclusivos y seguros para los peatones, introduciendo elementos como plataformas únicas itinerarios peatonales jerarquizados, reduciendo calzadas destinadas a la movilidad motorizada, promoviendo así un ambiente más seguro y equitativo.

PERSPECTIVA DE GÉNERO

El urbanismo con perspectiva de género pone el foco de atención en el conocimiento de los procesos de vida de los diferentes colectivos, y busca formas de apoyar y satisfacer sus necesidades cotidianas, al mismo tiempo que respeta los ecosistemas.

Cuando tenemos en cuenta el género en el modo de pensar, planificar, gestionar y gobernar el territorio y los municipios se priorizan las necesidades cotidianas de la mayoría de la población, no sólo de las mujeres. Esto se debe a que, a través del enfoque de género, se reconocen todas aquellas actividades que quedan fuera de la esfera productiva y que, tradicionalmente, han sido realizadas por mujeres.

OBJETIVOS:

Participación activa y diversa

Fomentar la participación activa y diversa de mujeres en todas las etapas del proceso de planificación urbana, desde la identificación de necesidades hasta la toma de decisiones. Garantizar que los espacios de participación sean inclusivos y accesibles para todas las voces.

Análisis de género en diagnósticos urbanos

Es importante integrar análisis de género en los diagnósticos urbanos para así comprender las dinámicas específicas que afectan a mujeres y otros grupos de género. De esta manera poder identificar áreas donde se requieran intervenciones para abordar desigualdades existentes.

Diseño de espacios públicos inclusivos

Configurar espacios públicos que promuevan la diversidad de usos y actividades, asegurando que sean seguros y acogedores para mujeres y personas de diversos géneros. Considerar elementos como mobiliario urbano, iluminación y áreas de descanso.

Los espacios públicos inclusivos compatibilizan las tareas de cuidados y reproductivos y reúnen una mezcla de funciones (jugar, comprar, hacer vida social o cuidar) y servicios (la plaza del museo, el patio de la escuela, el jardín de la biblioteca, la tienda local o la residencia de personas mayores). El espacio público desde esta perspectiva es acogedor, leíble, continuo, seguro y accesible.

Vivienda y planificación residencial

Planificar desarrollos residenciales que atiendan las necesidades específicas de mujeres, considerando la seguridad, accesibilidad, y proximidad a servicios y transporte público. Fomentar la vivienda asequible y adaptable a diferentes estructuras familiares.

Promoción de usos mixtos

Favorecer el diseño de entornos urbanos con usos mixtos, donde vivienda, trabajo y servicios estén integrados de manera equitativa. Esto reduce las distancias entre actividades diarias, promoviendo la movilidad sostenible y la participación activa de mujeres en la vida urbana.

Prevención de la violencia de género

Integrar estrategias para prevenir la violencia de género en espacios urbanos, considerando la ubicación segura de espacios públicos y la visibilidad en áreas vulnerables. Colaborar con organizaciones especializadas en seguridad y género.

Equipamientos y servicios adecuados

Garantizar la equidad en el acceso a equipamientos y servicios urbanos, como centros de salud, educación, cultura y recreación. Considerar la distribución equitativa de estos servicios para atender las necesidades específicas de mujeres y otros grupos de género.

SEGURIDAD. CONSEGUIR ENTORNOS MÁS SEGUROS.

Las mujeres tienen una percepción de inseguridad mayor que lleva a dificultar su acceso a los bienes y servicios que ofrece el territorio.

Por tanto, es necesario atender a la seguridad desde la perspectiva de género, ya que las mujeres, en general, perciben el espacio público como más inseguro.

OBJETIVOS

Optimización de la visibilidad "Ver y ser vista"

Evitar elementos construidos o vegetación que obstaculicen las visuales principales.

Eliminar recovecos propensos a posibles escondites, garantizando una visión clara del entorno.

Favorecer la mezcla de usos para estimular la actividad

Propiciar la diversidad de usos en el espacio urbano para mantener la actividad durante todas las horas del día.

Vincular las viviendas al espacio colectivo, asegurando la presencia constante de personas en la calle.

Garantizar la visión de salidas y puntos de ayuda

Mejorar la visibilidad y actividad en la calle para facilitar la solicitud de ayuda en caso necesario.

Proporcionar múltiples recorridos y accesos a lugares, evitando dependencia de una única entrada o salida.

Acción colectiva en el espacio público

Fomentar la participación colectiva en el espacio público para fortalecer el sentimiento de comunidad.

Desarrollar actividades que generen interacción y conocimiento mutuo entre los residentes del área.

Iluminación adecuada y orientada al peatón

Diseñar sistemas de iluminación que se adapten al flujo peatonal, no limitándose exclusivamente a la calzada.

Garantizar una iluminación adecuada que contribuya al control visual y promueva la percepción de seguridad.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 230/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

ACCESIBILIDAD

El urbanismo inclusivo busca crear entornos urbanos que sean accesibles y acogedores para todas las personas, independientemente de sus habilidades, edades, géneros o condiciones socioeconómicas. La accesibilidad es un componente clave de este enfoque.

Se debe garantizar y promover la presencia y el movimiento de las personas de manera autónoma en las ciudades y los pueblos. No solo se hace referencia a la accesibilidad, sino que, además, al cuidado comunitario, al mantenimiento y a la limpieza, la capacidad de cubrir necesidades básicas y, finalmente, la seguridad.

OBJETIVOS

Espacios públicos accesibles

Asegurar que los espacios públicos, como parques, plazas y calles, sean accesibles para personas con movilidad reducida, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas y la instalación de rampas, pasarelas y pavimentos táctiles.

Los espacios públicos limpios y con un buen mantenimiento, con buena calidad y diversidad de materiales, aumentan la apropiación y el uso del espacio y, por tanto, la percepción de seguridad.

Transporte inclusivo

Desarrollar sistemas de transporte público accesibles, con vehículos adaptados, estaciones accesibles y rutas diseñadas pensando en las necesidades de todas las personas, incluyendo aquellas con discapacidades.

Infraestructura peatonal

Fomentar la creación de aceras amplias, bien iluminadas y libres de obstáculos para facilitar la movilidad peatonal, especialmente para personas con discapacidades visuales o de movilidad.

La movilidad de la vida cotidiana debe priorizar los movimientos a pie y estudiar los recorridos que hacen las personas para llevar a cabo sus tareas cotidianas. Son recorridos completos y diversos (en contra del análisis bidireccional casa-trabajo- casa), que conecta los espacios de cuidados, educación o juego, tanto a pie como en transporte público y en diferentes horarios según las necesidades. Esta trama, además de conectada, también es permeable, accesible, segura y agradable.

Viales y pavimentos

Se debe garantizar la accesibilidad a los espacios públicos como las zonas de paso, acerados o plazas, mediante anchos suficientes, y la utilización de materiales, que hace que los usuarios puedan hace uso de estos sin problema aun teniendo alguna diversidad funcional, ser ancianos, ser peatones con carritos, utilización de silla de ruedas...etc.

Por tanto, se puede decir que la calidad del espacio viario se puede calificar teniendo en cuenta:

la accesibilidad peatonal, evaluada a través de las características físicas de las aceras (presencia, continuidad y amplitud).

la pendiente de las calles, que también afecta la accesibilidad para peatones

la presencia y extensión de áreas arboladas en la zona urbana, que influyen en el confort térmico y fomentan el uso de medios de transporte no motorizados

la disponibilidad de estacionamientos en la vía pública, con una doble implicación: por un lado, la presencia de un abundante estacionamiento en superficie facilita la accesibilidad para vehículos, pero, por otro lado, una distribución excesiva del espacio viario para vehículos puede afectar negativamente la accesibilidad peatonal.

Accesibilidad en edificaciones

Establecer normativas para que las edificaciones cumplan con estándares de accesibilidad, incluyendo la instalación de rampas, ascensores, sanitarios accesibles y otras adaptaciones necesarias.

Participación ciudadana

Incluir a personas con diversidad funcional y otros grupos marginados en el proceso de toma de decisiones en la planificación urbana, asegurando que sus necesidades y perspectivas sean tenidas en cuenta.

Vivienda inclusiva

Fomentar la construcción de viviendas accesibles y adaptable para todas las personas, considerando la diversidad de necesidades a lo largo del tiempo, incluyendo las relacionadas con la movilidad y la salud.

Elementos urbanos

La dotación de los elementos urbanos proporciona criterios de calidad que pueden influir en cómo las personas que son usuarios de un espacio tengan una u otra apreciación, tales como el arbolado o la iluminación, o que simplemente faciliten su empleo y disfrute como, por ejemplo, los espacios de juego, de descanso o de conversación.

El alumbrado público debe garantizar una distribución uniforme de la luz en las calles, especialmente en las aceras y en el espacio peatonal, para garantizar que no se produzcan rincones oscuros y obstrucciones

Elementos de estancia y descanso, como son los elementos para sentarse, propician actividades de estancia, descanso y socialización. Los parques infantiles accesibles y sin barreras se convierten en lugares de inclusión y espacios saludables ya que el juego promueve la convivencia y la vida comunitaria.

DIVERSIDAD

La vida urbana no es el resultado de un proyecto urbanístico, sino una dialéctica entre lo físico y lo social. Cada sociedad da un significado y un uso diferente al espacio que habita. Asumir la diversidad social, la diferencia de opiniones y la posibilidad de conflicto es parte de la vida urbana.

Para incentivar el principio de diversidad en la composición social de los residentes, es importante que los nuevos procesos urbanísticos se adecuen los programas habitacionales a las características sociales de la población destinataria y a la tipología existente en los tejidos adyacentes. Por ello, proponer la construcción de viviendas asequibles promueve la diversidad socioeconómica en diferentes áreas de la ciudad

OBJETIVOS

Evitar la concentración de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, fomentando la distribución equitativa de equipamientos y servicios, impulsando la creación de viviendas que faciliten la presencia y relación de la diversidad familiar.

Concebir el espacio urbano para todas y para todos implica considerar las distintas perspectivas y necesidades de las personas, sin reproducir desigualdades basadas en género, clase social, origen étnico, cultura, religión, u otros aspectos.

USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 231/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

El uso equitativo de la ciudad se basa en garantizar que todos los individuos y grupos tengan igualdad de oportunidades para acceder y disfrutar de los recursos, servicios y espacios urbanos disponibles.

Esto implica eliminar barreras físicas, sociales, económicas y culturales que puedan limitar el acceso y la participación de ciertos grupos en la vida urbana. Además, se enfoca en promover la inclusión, la diversidad y el respeto a los derechos humanos, reconociendo y valorando las diferentes necesidades, experiencias y perspectivas de las personas que habitan y utilizan la ciudad.

LA INCORPORACIÓN DEL URBANISMO INCLUSIVO EN EL NUEVO MODELO URBANO DE EL SAUCEJO

La incorporación de los criterios generales del urbanismo inclusivo en el nuevo modelo urbano y territorial de El Saucejo representa un paso crucial hacia la construcción de una comunidad más equitativa y accesible. En este contexto, es esencial reconocer la diversidad de la población y garantizar que la planificación urbana refleje las necesidades de todos los ciudadanos.

Como objetivos generales, por tanto, a recoger desde la redacción del Nuevo Plan:

Diseñar espacios urbanos accesibles para todos los ciudadanos y ciudadanas, incluyendo personas con discapacidades y personas mayores, igualando las oportunidades sin discriminación por género, edad o diversidad.

Incrementar la accesibilidad y la peatonalización.

Mantener y mejorar la seguridad y el equilibrio social.

Fomentar la creación de viviendas asequibles y accesibles para todas las personas, independientemente de su situación socioeconómica.

Mediante la reserva de viviendas de promoción pública en las áreas de nuevos crecimientos.

Promover la diversidad y la inclusión en la planificación urbana, involucrando a las comunidades locales en el proceso de diseño y toma de decisiones.

Mediante la participación ciudadana.

Enfoque plural e integrador del pueblo, mediante el diseño y la planificación de este desde el enfoque de género.

Crear un sistema de movilidad y transporte público, accesible y sostenible, con opciones para todos los ciudadanos.

Potenciando la movilidad a través del transporte alternativo en base a la movilidad peatonal para desbancar el predominio del vehículo privado actual, adaptando las vías existentes y las nuevas rutas peatonales al viandante y medios de movilidad alternativos, de manera segura y completamente accesible.

Facilitar el uso de los espacios verdes, libres y recreativos accesibles para todos los vecinos y vecinas, promoviendo un estilo de vida activo y saludable, garantizando la calidad y la accesibilidad universal a estos espacios.

Rehabilitando los espacios públicos libres y verdes existentes .

Incrementar la accesibilidad y la peatonalización en los recorridos a estos espacios.

Mantener y mejorar la seguridad y el equilibrio social.

Diseñar una red de itinerarios peatonales, creando espacios accesibles, inclusivos y seguros para los peatones y fomentando una ciudad compacta y densa, que reduzca las distancias y promueva la movilidad a pie.

Priorizando la movilidad a pie y favoreciendo trayectos cortos y accesibles para todos los ciudadanos y ciudadanas.

Conectando los espacios públicos y equipamientos con áreas estanciales a lo largo de los recorridos, e incluyendo la implementación de itinerarios verdes.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 232/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

11. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA SUPRAMUNICIPAL

11.1. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL POTA

11.1.1. Necesidad de adaptar el planeamiento al pota. normativa de aplicación

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía fue aprobado por Decreto 206/2006, de 26 de noviembre. Tiene por objeto establecer los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Recoge la norma 6.2.c. [N] POTA que el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planifiacion territoria.

11.1.2. Justificacion del cumplimiento de la norma 45 del pota. coherencia del dimensionamiento de los crecimientos previstos en el pbom

La Disposición Derogatoria Unica Apartado F de la LISTA, deroga el Apartado 4a de la Norma 45 del POTA, pero se mantienen vigentes el resto de criterios básicos para el dimensionamiento del crecimientoque se proponga en el planeamiento general..

El Plan Basico mantiene el criterio de dar prioridad a la culminación de los desarrollos urbanísticos previstos y desarrollados sobre el planeamiento anterior, mediante su programación a corto plazo, respecto a la formulación de nuevos desarrollos, y se concentran las actuaciones urbanísticas y los recursos de gestión, sobre los huecos o vacíos existentes en el núcleo urbano consolidado, buscando su terminación y remate, como continuo urbano más compacto y definido en sus límites, y además se garantiza el ritmo de desarrollo de las operaciones de reforma y consolidación interior, antes que el crecimiento de los nuevos suelos a la efectiva implantación de dotaciones , equipamientos, e infraestructuras urbanas, mediante la asignación de estas inversiones como cargas del planeamiento, con condiciones para su programación , financiación, y su efectiva ejecución simultánea a los usos lucrativos.

El Plan Basico no altera el modelo de asentamiento de la ciudad compacta o continua, pues los nuevos desarrollos no se desvinculan de los tres núcleos existentes, sino al contrario se utilizan como masa urbana para soldar los ensanches urbanos discontinuos existentes y ampliar las dotaciones del conjunto del municipio, con las de los nuevos suelos obtenidos.

El Plan Basico también garantiza la disponibilidad de suelo productivo suficiente a largo plazo, para el desarrollo de las actividades económicas más establecidas o características de la economía local de El Saucejo, fundamentalmente relacionadas con la transformación de recursos agrícolas, así como otras actividades nuevas o distintas que puedan implantarse en el futuro.

El crecimiento previsto en el Plan Basico está sustentado en la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos, que quedan garantizados por las compañías de servicios correspondientes, en función de la capacidad de

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 233/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

las mismas para sostener los suministros correspondientes en función de las demandas que se generan con la capacidad de usos residenciales o productivos que establece el Plan , en el cómputo total de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica, delimitadas en suelo urbano o suelo rustico, que son los incrementos respecto al suelo urbano consolidado actualmente servido.

Será por tanto necesario ampliar las infraestructuras generales, en proporción al incremento de la demanda de servicios nuevos correspondiente las nuevas demandas, aunque de forma escalonada en el tiempo y proporcional a las demandas reales que se consoliden, teniendo en consideración , que la capacidad residencial y de otros usos que se proyecta en el PBOM, tiene consideración de capacidad máxima, y no necesariamente puede llegar a colmatarse en el periodo de vigencia del Plan, (previsiblemente no se alcanzara).

El desarrollo urbanístico de las Actuaciones programadas en suelo urbano o suelo rustico, requerirá de las ampliaciones de las redes , generales o locales de infraestructuras necesarias para la conexión y el desarrollo interno de cada Actuacion, y de la asignación de las cargas de construcción de las nuevas redes de infraestructura y sus conexiones y ampliaciones, a los titulares del suelo , y con carácter previo a la utilización y puesta en servicio de los sectores, y de acuerdo con los convenios o fórmulas de colaboración y asignación de cargas que establezcan las compañías de servicios.

11.2. INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PBOM EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO, SISTEMA DE CIUDADES, SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE INFRAESTRUCURAS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES Y RECURSOS NATURALES BASICOS

Según el POTA el término municipal de El Saucejo se engloba en el Dominio Territorial de Las Sierras y Valles Béticos y dentro de la Unidad Territorial de la Campiña y Sierra Sur de Sevilla.

Dentro de la estructura del Sistema de Ciudades, El Saucejo es considerado un "Centro rural o pequeña ciudad Nivel 2", integrado en la red de ciudades medias que forman parte de su Unidad Territorial, y articulado en primer lugar con Osuna, y en segundo grado con Morón, y Estepa.

Los objetivos generales para EL Dominio Territorial de las Sierras y Valles Béticos son:

- Desarrollo rural, diversificación de actividades económicas, y consolidación de sistemas productivos locales.
- Conservación de los valores ecológicos de forma compatible con el desarrollo de actividades productivas, desde la perspectiva de la sostenibilidad.
- Mantenimiento de la diversificación de usos del suelo, y la gestión sostenible del monte mediterráneo, y la promoción de un modelo de desarrollo turístico sujeto a la capacidad de carga de cada territorio, y el control de los procesos de urbanización fuera de los cascos urbanos consolidados, de carácter turístico o de segunda residencia.
- Adecuación de los usos agrícolas y forestales, de acuerdo a su capacidad productiva y ecológica. Restitución de la vocación forestal de muchos de estos espacios con menor capacidad agrícola, y conservación de los espacios agrícolas más productivos, orientándose a sistemas productivos basados en transformación y comercialización de dichas producciones.

Todos estos criterios han sido considerados en la formulación de los objetivos y propuestas de ordenación del PBOM. (Capítulo 2 de la Memoria de Ordenación).

En relación con el "Esquema Básico de Articulación Regional", para el Territorio de las Sierras Subeticas el POTA define como eje de articulación territorial Este-Oeste, el eje viario Antequera- Arcos de La Frontera, que en la proximidad al termino de El Saucejo discurre por la carretera que enlaza Campillos con Almargen y Olvera. También define al necesidad de articulación viaria norte-sur, desde el Valle del Guadalquivir al litoral, que se materializa a nivel regional a través de la conexión Antequera-Málaga.

A través del termino de El Saucejo se produce una articulación viaria de segundo orden de trazado norte sur, (Carretera A-451) que enlaza Osuna y la A-92, con Almargen y el eje subbético Antequera-Arcos. También se produce otra articulación viaria de segundo nivel de carácter transversal, (Carretera A-406), que cruza de este a oeste el término municipal.

La propuesta de ordenación del PBOM a nivel de movilidad se apoya en la estructura y jerarquía viaria expuesta, siendo el eje viario principal de conexiones territoriales del municipio la carretera A-451, eje norte sur , que permite el enlace en Osuna con la A-92, y al sur el enlace en Almargen con el eje subbetico. Las propuestas de ordenación sobre la red viaria a nivel municipal, procuran la mejor conexión posible de la red viaria principal urbana , con las carreteras radiales que convergen en el pueblo.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 234/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Dentro de la estructura del Sistema de Ciudades, el POTA considera a El Saucejo un "Centro rural o pequeña ciudad Nivel 2", integrado en la red de ciudades medias, y articulado con las ciudades medias Morón, Estepa, y en primer lugar con Osuna.

El "Sistema de Ciudades" constituye el marco para la organización del territorio, su jerarquización funcional, y la política de localización de servicios.

Los objetivos genéricos del POTA para las redes de ciudades medias, donde se encuadra El Saucejo, son:

Impulsar su potencial para generar tejidos urbanos capaces de alcanzar umbrales y economías de escala suficiente que mejoren la competitividad del conjunto.

Preservar los modelos urbanos como expresión de una herencia cultural contenedora de formas urbanas y convivencia propia.

Apoyar el esquema de articulación regional como engarce entre los grandes centros regionales y el núcleo rural.

Todos estos criterios han sido considerados en la formulación de los objetivos y propuestas de ordenación del PBOM. (Capitulo 2 de la Memoria de Ordenacion).

En particular para El Saucejo, que se considera Centro Funcional Básico del Nivel 2, su función es dar cobertura territorial a las zonas rurales de baja densidad y accesibilidad de su entorno próximo, y por tanto ha de servir como referente para la localización de equipamientos y servicios supramunicipales.

Como criterio general, El PBOM pretende la consolidación, mejora y cualificación de la estructura urbana preexistente, mediante colmatación de vacíos, y consolidación de bordes urbanos, en lugar de generar un planteamiento de crecimiento y expansión.

Esta propuesta es coherente con el diagnóstico observado, pues por un lado la población censada está estabilizada y presenta un escaso crecimiento poblacional, y por otro lado, la oferta de suelo residencial del planeamiento vigente es suficiente en número, si bien no se ha desarrollado adecuadamente. La mejora y cualificación ha de estar enfocada principalmente a aumentar la oferta para usos industriales y terciarios (fomento de la actividad económica) y disponer adecuadamente las dotaciones y equipamientos que dan servicio a la población, aumentando los mismos en los casos necesarios.

A nivel de estructura urbana el PBOM ha constatado la necesidad de:

Mejorar las dotaciones públicas y las infraestructuras urbanas, y los niveles de terminación de la urbanización de algunas zonas parcialmente ejecutadas

Mantener la singularidad de las aldeas de Navarredonda y La Mezquitilla.

Solucionar los problemas de inundabilidad de los cauces hidráulicos en el cruce del núcleo urbano principal y evitar nuevos desarrollos sobre terrenos afectados por potenciales riesgos de avenida e inundación.

Mejora de la articulación viaria y conexiones con el entorno territorial. Completar un sistema de rondas que enlacen los ejes viarios radiales..

Potenciación de la función del municipio como subcentro comarcal. Potenciación de implantación de actividades económicas de rango supramunicipal.

Como objetivo general a nivel territorial también se incluye el desarrollo y protección del Suelo Rustico y potenciación de su uso agrícola y ganadero, como soporte principal de la actividad económica del municipio, con protección de los elementos territoriales de interés: masas forestales, topografía singular, paisaje, elementos patrimoniales, etc., al tiempo que se potencian la implantación de actividades productivas vinculadas con los productos agrícolas y ganaderos del propio territorio natural.

Mantenimiento de las áreas de especial protección por planificación territorial, (procedente del Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Sevilla), en la Subzona Complejo Serrano el Pinalejo, y la Zona de Especial Proteccion por legislación especifica "Zona de Especial Conservacion ZEC Corbones", que se corresponde con el cauce del Rio Corbones, y mantenimiento de los niveles de protección y regulación normativa a fin de conservar su carácter forestal y sus valores medioambientales.

Mantenimiento, con los ajustes de delimitación y de Normativa que se consideren necesarios, de las áreas de especial protección por planificación urbanística, (procedentes de las NNSS y mantenidas en el PGOU), en las Subzonas: Parajes Singulares, Arroyos de los Lobos y Solana, Protección de la Vegetación y el Suelo, y Protección del Paisaje. Los elementos de especial significado paisajístico lo constituyen la aureola de cumbres y cerros que rodean a la cabecera municipal, que desde el punto de vista visual actúa como telón de fondo para la perspectiva desde el núcleo y como referencia para todos los accesos a los núcleos.

Mantenimiento de la calificación del resto del Suelo Rustico con la calificación de Zona de carácter natural o rural, con un mayor grado de tolerancia para la implantación de usos o actividades vinculadas al medio rural o de actividades estraordinarias desarrolladas mediante la figura de Proyecto de Actuación en Suelo Rustico prevista en la LISTA.

Dentro de la estrategia general de mantenimiento como criterio general de los límites actuales de los tres núcleos urbanos, , se pueden enumerar como objetivos específicos en esta materia:

Control de la expansión o crecimiento del núcleo urbano principal

Control de la expansión y mantenimiento de los límites urbanos de los dos núcleos urbanos segregados de La Mezquitilla y Navarredonda

Terminación de los bordes urbanos desarticulados

Control de los procesos de parcelación irregular descontrolada en algunos bordes del continuo urbano.

Y como objetivos específicos de generación de nuevos suelos para usos económicos diversificados o de corregir problemas de bordes urbanos.:

Oportunidad de rediseñar la ordenación del sector de extensión situados al sur del núcleo entorno a los suelos del Polideportivo y la Vereda cañuelo,y coordinar la implantación de Tanque de Tormenta para control de riesgos de inundación.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | 235/584
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

11.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL POTA EN RELACION CON EL SUELO NO URBANIZABLE. ESPACIO PROTEGIDO EL PINALEJO.

Tal y como se recoge en la Memoria de Información y Diagnóstico, el PBOM debe incorporar las determinaciones de protección especial por planificación territorial del espacio protegido del Complejo Serrano El Pinalejo, procedentes del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF)

Así se ha recogido e incorporado en la propuesta de ordenación del PBOM, que se refleja tanto en la documentación gráfica de los planos de ordenación del Territorio Municipal, como en el apartado correspondiente de esta Memoria de Ordenación, relativo a la ordenación del Suelo Rustico, y en las Normas Urbanísticas del Plan, trasladando los niveles de protección definidos en la legislación territorial.

11.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PBOM EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SOBRE COMERCIO INTERIOR

El documento del PBOM realiza dentro de su planificación integral propuestas para la ordenación general del uso terciario comercial tanto a nivel estructural (usos globales) como a nivel pormenorizado (calificación y ordenanzas)

A esta ordenación terciario-comercial le es de aplicación las determinaciones de la Ley 3/2010 de 20 de Marzo, de Comercio Interior de Andalucía (LCIA), cabiendo considerar respecto a los aspectos contemplados en el Plan General:

USO GLOBAL TERCIARIO Y ESTRUCTURA GENERAL

En la ordenación estructural del núcleo urbano se fija a través de la determinación de usos globales, la previsión de permitir usos comerciales y en particular la opción de que en su pormenorización por el planeamiento de desarrollo, puedan albergar "grandes superficies minoristas".

Por la escala del municipio, no se establecen áreas o sectores con usos globales terciarios en ninguno de los núcleos urbanos.

No obstante, la ordenación estructural de compatibilidad de usos dentro de los usos globales residencial e industrial previstos, puede permitir la posibilidad de que en la pormenorización de dichos usos globales por el planeamiento de desarrollo, también se puedan establecer determinados porcentajes de usos terciarios y, entre ellos los de gran superficie minorista, en cuyo caso, deberá ser el Plan Parcial o PERI, el que valore en dicha escala, las condiciones de accesibilidad, y de utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de la concreción de dicha implantación.

NO IMPLANTACIÓN DEL USO PORMENORIZADO DE GRAN SUPERFICIE MINORISTA

El documento del PBOM de El Saucejo, atendiendo al relativo tamaño del municipio, su posición territorial y las distintas condiciones otorgadas por los planes territoriales que le son de aplicación, NO ESTABLECE la posibilidad de implantación de USO PORMENORIZADO DE GRAN SUPERFICIE MINORISTA, tanto en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable puesto que no se dan las circunstancias para ello:

La población actual se sitúa en 4.400 habitantes, distribuidos en tres núcleos urbanos

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) integra el municipio de El Saucejo en la unidad territorial de "Ciudades Medias Interiores de la Campiña y la Sierra Sur de Sevilla" y dentro de la jerarquía del sistema de ciudades tiene la posición de "Centro Rural" o "Pequeña Ciudad 2".

No tiene la calificación de municipio con relevancia territorial, conforme al Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia, a los efectos establecidos en el artículo 10 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No se encuentra en el ámbito de ningún Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 236/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

11.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA EN RELACIÓN CON EL CEMENTERIO

La Normativa aplicable está compuesta por:

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria
- Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.

El nuevo PBOM plantea una pequeña ampliación del cementerio actual. En cualquier caso se deberá tener en cuenta las determinaciones relativas a emplazamiento de los cementerios existentes que se regulan en el artículo 39 vigente (modificado por Decreto 62/2012):

Artículo 39. Requisitos de emplazamiento de los cementerios

1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Los terrenos serán permeables.

b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

c) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

2. Los cementerios existentes deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Apartado 1 (...)

3. La delimitación de la segunda Zona de Protección, no conllevará por si sola la situación de fuera de ordenación de las edificaciones residenciales existentes legalmente construidas.

4. La ampliación de cementerios que supongan ampliación de su superficie están sujetos a los mismos requisitos.

La forma como en el PBOM se instrumenta en la ordenación del entorno del Cementerio se cumple los requisitos de emplazamiento citados:

En su entorno próximo inmediato de la primera Zona de Protección de 50 m de anchura, no existen ningún tipo de edificaciones existentes ni proyectadas, con excepción del propio edificio del Tanatorio, estando rodeado el Cementerio en sus linderos norte, y oeste por el límite del Suelo Rustico. Sobre el lindero este se proyecta una nueva intervencion urbanística, como Actuacuon Urbanistica para la ampliación del Cementerio SGI-1, qu eno toene consideración de Actuaciond e Transformacion urbanística.

En el entorno de la segunda Zona de Protección, existen mayoritariamente instalaciones y edificaciones industriales, que son compatibles con la Normativa de referencia. En algún caso por el sur si existen edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas legalmente, y por tanto se mantienen en su ordenación como suelo urbano consolidado. En esta zona tampoco se proyectan nuevas actuaciones de desarrollo residencial por el Plan.

Por todo ello, cabe indicar que la ordenación propuesta por el nuevo PBOM cumple con las condiciones normativas en materia de Policía Sanitaria Mortuoria.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 237/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

TITULO 3. ORDENACION URBANISTICA DETALLADA

12. ZONAS HOMOGENEAS EN SUELO URBANO. USOS GLOBALES DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES. SISTEMAS LOCALES Y MEDIAS DOTACIONALES

12.1. ZONAS HOMOGENEAS DEL SUELO URBANO . NUCLEOS URBANOS EXISTENTES ESTADO ACTUAL.

12.1.1. El nucleo principal de EL Saucejo

En el núcleo principal de El Saucejo, se pueden analizar como Zonas Homogéneas, por su conformación y localización, 3 Zonas, coincidentes con su formación histórica, su uso global, y su tipología y edificabilidad específica, y delimitados por los grandes ejes viarios estructurantes.

- Zona Central: Formada por el Centro Histórico
- Zona Ensanche: Formalizada por los distintos Ensanches formalizados a partir del Centro Histórico , analizados en la Memoria de Información y Diagnostico, al Noroeste y Sureste del Centro, con circunstancias diferentes en cuanto a implantación y morfología, pero todos ellos basados en tipologías y edificabilidades característicos de la ordenanza de Ensanche.
- Áreas Industriales: Zona Norte de la carretera a Navarredonda.

Esta diferenciación tiene su sentido fundamentalmente por la distinta formación histórica, y condicionantes físicos de cada zona, y por el distinto grado de consolidación y terminación de las distintas zonas.

Evidentemente está más conformada y es más uniforme la zona central de la población, que conforman el Centro Histórico, sobre el que se aplican las Ordenanzas de Centro y Casco Antiguo, donde el uso global es claramente el residencial, siendo la tipología bastante uniforme de vivienda unifamiliar entre medianeras, con escasa presencia de otro tipo de edificaciones diferentes a la residencial que ocupen íntegramente la parcela. Tan solo en la Zona Centro se ha potenciado la aparición de locales comerciales en las platas bajas y existe una mayor diversidad de usos complementarios en las parcelas aunque el característico de cada parcela sigue siendo el residencial. Por tanto en estas zonas el Uso global es claramente el Residencial, con densidades medias de hasta 44 viv/ha en la Zona Central, y con una edificabilidad máxima bruta de 1,50 m2c/m2s. (datos obtenidos de valoración propia del PGOU).

En las Zonas de Ensanches en torno al Centro Histórico el Uso Global es también el Residencial. Las densidades y edificabilidades globales son ligeramente inferiores en estas zonas, en torno a 33 viv/ha, como consecuencia de que en estas zonas, el desarrollo urbanístico ha sido mas disperso, mezclándose tipologías alternativamente de vivienda unifamiliar entre medianeras, con pequeñas naves de almacenaje o de guardería de vehículos o maquinaria agrícola, y también incorporando vivienda unifamiliar aislada, con parcelas de mayores dimensiones, y con la utilización de algunas parcelas como huertos particulares. En este aspecto la Ordenanza de Ensanche es bastante flexible y permite esta

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 238/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

superposición de usos, siendo menos común el uso comercial en planta baja. La edificabilidad máxima bruta en estos casos es de 1,00 m2c/m2s, más baja que la que resulta en la Zona Central, al existir más tipologías de una sola planta, y también zonas inacabadas y vacíos urbanos intersticiales. . (datos obtenidos de valoración propia del PGOU).

En cualquier caso no parece que tenga sentido desde el punto de vista operativo establecer cálculos muy pormenorizados de las diferencias en cuanto a Usos Globales, de Densidad Edificatoria y de Edificabilidades Globales , sobre las distintas zonas urbanas definidas, que se pueden resumir diferenciando el Centro Historico y sus Ensanches , Noroeste y Sureste, todas ellas de uso global residencial, y con las posibles diferencias numéricas apuntadas en cuanto a densidad o edificabilidad, puesto que a fin de cuentas el tamaño de la población es pequeño y no tiene mucha operatividad incidir en estas posibles pequeñas diferencias, ni en lo referente a la distribución y dotación de equipamientos y espacios libres, pues esta valoración se realiza de forma global.

La única zona de uso global distinto al residencial es la Zona de Uso Global Industrial conformada sobre el eje de la carretera de Navarredonda y la Calle Fray Antonio, que incorpora la gran parcela de la Cooperativa Agrícola y el nuevo sector incorporado al suelo urbano S-6. Las intensidades o edificabilidades brutas de estas dos subzonas son diferentes, por su diferente origen, pero su media aproximada 0,50 m2c/m2s.

En consecuencia se definen los siguientes Usos Globales, Densidades e Intensidades o Edificabilidades Globales , para las distintas Zonas del Suelo Urbano en el nucleo de El Saucejo

Zona Centro Historico: Uso Global Residencial

Densidad Media.44 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 1,50 m2c/m2s

Zona de Ensanches residenciales: Uso Global Residencial

Densidad Media.33 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 1,00 m2c/m2s

Zona Ensanche Industrial: Uso Global Industrial

Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0,50 m2c/m2s

12.1.2. Las aldeas de la navarredonda y la mezquitilla

12.1.2.1. Navarredonda

La aldea de Navarredonda se configura como un sector urbano totalmente independiente del núcleo principal.

Se puede distinguir la parte más antigua, desarrollada como un recinto alrededor de las zonas arboladas interiores en el frente de la Iglesia, conformando un espacio urbano bastante singular, mezcla de calle y espacio libre; de las partes más modernas, desarrolladas como pequeño ensanche tradicional hacia el norte al otro lado de la carretera de los Corrales.

El nuevo PGOU mantiene los dos tipos de ordenanza: Casco Antiguo, y Ensanche, diferenciando tanto la tipología y la parcelación, de las zonas más antiguas de las de ensanches de más reciente formación, más regulares en su trazado , y con parcelas más regulares de menor superficie y sobre todo profundidad, donde no se producen tantas edificaciones auxiliares en las traseras. La actividad comercial es muy escasa.

La Zona tiene uso global residencial, aunque con presencia de usos complementarios de almacenes, y garajes, como usos complementarios de la edificación principal residencial. La densidad y edificabilidad brutas resultantes, son muy similares a las de las Zonas de Ensanche Residencial del resto del casco urbano principal de El Saucejo.

Zona de Navarredonda: Uso Global Residencial.

Densidad Media 32 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 1,10 m2c/m2s

12.1.2.2. La mezquitilla

La aldea de La Mezquitilla también constituye un sector urbano totalmente independiente del núcleo principal. La trama urbana existente es el resultado de la topografía específica del lugar y de su proceso de crecimiento histórico. Una primera parte lo conforman las manzanas y parcelas de formas irregulares en el entorno más próximo a la Ermita, con frentes de fachada alineados hacia la calle principal, y fondos de parcela más irregulares hacia las distintas laderas, con edificaciones alineadas entre medianeras, que dejan huecos a los trazados de caminos.

A partir del núcleo central más antiguo, se produce un progresivo proceso de dispersión, tanto de la conformación parcelaria, de mayores dimensiones como de la implantación edificatoria, más dispersa y en muchos casos con tipología de edificaciones aisladas, sin ningún tipo de referencia a la conformación de la calle, con tipologías de vivienda aislada o edificaciones tipo nave o taller sobre parcelas rusticas limítrofes.

El nuevo PGOU mantiene los dos tipos de ordenanza : Casco Antiguo, y Ensanche diferenciando tanto la tipología y la parcelación, de las zonas más antiguas, de las de ensanches de más reciente formación, de la tipología de edificación aislada. La actividad comercial es muy escasa.

La Zona tiene uso global residencial, con escasa presencia de usos complementarios de almacenes ,y garajes , como usos complementarios de la edificación principal residencial. . La densidad y edificabilidad brutas resultantes , son mas bajas a las de las Zonas de Ensanche Residencial del resto del casco urbano principal de El Saucejo, por la presencia de mayor proporción de edificaciones aisladas, y mayor proporción de espacio libre de parcela, aunque por aplicación de las ordenanzas se obtendrían resultados cuantitativos similares. .

Zona de La Mezquitilla. Uso Global Residencial.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 239/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Densidad Media 32 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 1,10 m2c/m2s

12.2. ZONAS HOMOGENEAS RESULTANTES DE LA ORDENACION URBANISTICA DEL PBOM

12.2.1. Las actuaciones de transformacion urbanistica en suelo urbano

Como criterio general en la mayoría de Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano , a las que se asigna el uso global residencial , se establecen criterios de Densidad e Intensidad Edificatoria (Edificabilidad Bruta), similares a los que ya existen más o menos de forma uniforme en las Zonas de Ensanche Residencial del Casco Urbano Consolidado, puesto que con carácter general salvo algunas singularidades se aplica la misma Ordenanza de Ensanche que al resto de suelos del suelo urbano consolidado, si bien con un coeficiente de edificabilidad neta de parcela inferior (1,00 m2c/m2s en lugar de 1,60 m2c/m2s.

Como resultado la Media de referencia de las densidades y edificabilidades brutas del conjunto de actuaciones en SUNC, oscilan sobre una media de 40 viv/ha y edificabilidades en torno a 0,60 m2c/m2s.. En el caso de las actuaciones previstas de terminación de pequeños vacíos , estos parámetros bajan sobre todo en cuanto a densidad de viviendas.

Pero estas cifras son solo referencias generales que pueden servir para tener una referencia general. Pues el criterio aplicado por el PBOM ha sido el de establecer la ordenación detallada para casi todas las Actuaciones de Transformacion Uurbanística ATUs delimitadas , de forma que se ajusten las ordenanzas de aplicación , densidades y tipologías, asi como las superficies resultantes de suelo neto edificable, a cada una de las distintas situaciones que se producen en los distintos vacíos urbanos o áreas de reforma interior , resultando parámetros distintos en cada caso. Las cuantías específicas de Densidad y Edificabilidad Bruta de cada Actuación en Suelo Urbano , se reflejan en la Tabla 13/01 del Apartado 13.4 de esta Memoria.

12.2.2. Areas homogeneas.usos globales, densidades e intensidades en el conjunto del suelo urbano.

Como resultado de incorporar las distintas Actuaciones ATUs y SSGG que se incorporan en el Suelo Urbano, a las distintas Áreas Homogéneas en que subdivide la población , conforme a la propuesta general de ordenación del Plan, se producen los parámetros definitivos de las Áreas Homogéneas , en cuanto a Usos Globales, Densidad, y Intensidad edificatoria , (Se realiza una valoración o cuantificación común de los parámetros conjuntos del suelo urbano , incluyendo las nuevas ATUs, deduciendo de las superficies totales de cada Area Homogenea los SSGG existentes o nuevos , incluyendo SG Viario , SG Espacios libres, SG equipamiento y SG Infraestructuras, de cada Area).. El resultado no difiere mucho de los parámetros iniciales de las Areas Homogeneas en su estado actual.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Página: 240/584
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

ZONAS HOMOGENEAS EN SUELO URBANO

Zona Centro Historico: Uso Global Residencial

Densidad Media.44,30 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 1,52 m2c/m2s

Zona de Ensanche Residencial: Uso Global Residencial

Densidad Media.29,32 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0,82 m2c/m2s

Zona Ensanche Industrial: Uso Global Industrial

Intensidad o Edificabilidad Bruta: 0,50 m2c/m2s

Zona de Navarredonda: Uso Global Residencial.

Densidad Media 30,90 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 1,07 m2c/m2s

Zona de La Mezquitilla. Uso Global Residencial.

Densidad Media 30,50 viv/ha. Intensidad o Edificabilidad Bruta: 1,11 m2c/m2s

TABLA 12 / 01 COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SUELO URBANO

	ZONAS	USO GLOBAL	SUP. TOTAL	SUP. SSGG	SUP. NETA	EDIFICAB existente	EDIFICAB ATUs	EDIFICAB TOTAL	COEF. PBOM
ZG-1	Area Historica	Residencial	172.734	14.180	158.554	239.143	1.920	241.063	1,52
ZG-2	Ensanches	Residencial	721.734	122.823	598.911	430.139	64.054	494.193	0,82
ZG-3	Industrial Norte	Industrial	93.808	12.635	81.173	39.544	0	39.554	0,50
ZG-4	Navarredonda	Residencial	75.460	11.000	64.420	64.973	3.960	68.993	1,07
ZG-5	Mezquitilla	Residencial	42.031	1.920	40.111	44.819	0	44.819	1,11

TABLA 12 / 02 COEFICIENTES DE DENSIDAD Y VIVIENDAS SUELO URBANO

	ZONAS	USO GLOBAL	SUP. TOTAL	SUP. SSGG	SUP. NETA	VIVIENDAS EXISTENT	VIVIENDAS NUEVAS	VIVIENDAS TOTAL	DENSIDAD. PGOU
ZG-1	Area Historica	Residencial	172.734	14.180	158.554	690	12	702	44,30viv/ha
ZG-2	Ensanches	Residencial	721.734	122.823	598.911	1.400	357	1.757	29,32 viv/ha
ZG-3	Industrial Norte	Industrial	93.808	12.635	81.173				
ZG-4	Navarredonda	Residencial	75.460	11.040	64.420	175	23	198	30,90 viv/ha
ZG-5	Mezquitilla	Residencial	42.031	1.920	40.111	122		122	30,50 viv/ha

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 241/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 242/584

12.3. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

12.3.1. El sistema local de espacios libres.criterios de ordenacion

En el núcleo de El Saucejo el PBOM mantiene como SLEL los espacios libres existentes y en servicio con tamaño superficial reducido como plazas o áreas ajardinadas, y funcionalidad apropiada a escala de barrio, que ya aparecen contemplados y definidos por el planeamiento vigente en el suelo urbano consolidado.

Se mantienen los espacios libres locales existentes en la zona del Centro Plaza Portal de San Vicente, espacio libre frente a la casa de la cultura, en calle Fray Antonio, y plazas y jardines en la calle Huerto.

Se incorpora como SLEL la plaza existente en la carretera Ecija Osuna en las traseras de la calle Majadahonda, considerada SG en el planeamiento anterior.

También se mantienen como sistemas locales de espacios libres los espacios ajardinados obtenidos por cesión obligatoria de los actuaciones desarrolladas e incorporados ya como Suelo Urbano Consolidado, de los Sectores S-4 y S-6 de las NNSS 2000 de suelo urbanizable (si bien en ambos casos son objeto de su redelimitación a los efectos de ajustar sus límites y su titularidad a la realidad física formalizada), y las dotaciones como espacios libres locales de la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector S-2. Y por último se genera un espacio libre local en los suelos vacantes resultantes de la operación de vivienda protegida en la antigua UE-9, al final de la calle Pozo de la Noria. Esta actuación está pendiente de su urbanización.

También se mantiene la ordenación pormenorizada de las dotaciones de espacios libres locales resultante de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable Ordenado del sector S-2 UE-1, , aunque en estos casos no están urbanizadas. Sirven como dotaciones locales de los sectores, pero también cuando se desarrollen completaran la oferta de espacios libres de las zonas de Ensanche Oeste .

Además se propone en suelo urbano una actuacion de creación de nuevos espacios libres en las ribera del Arroyo de Navarredonda, relacionadas con las actuaciones de regeneración e dicho cauce en su formalización con el límite del suelo urbano

Por último se completa el sistema local de espacios libres de la población de El Saucejo, con nuevas cesiones de espacios libres locales que se recogen en las distintas Actuaciones de Transformacion Urbanistica de colmatación de vacíos en Suelo Urbano .

Las cesiones de espacios libres en las Actuaciones ATUs en SU, no se ordenan directamente por una aplicación directa de las medias dotacionales a cada actuación o ámbito de planeamiento, sino que se diseñan de forma global y conjunta distribuyéndolas y situándolas en función de parámetros de ordenación global, y considerando la capacidad funcional y de mantenimiento posterior de estos nuevos espacios libres, y los propios condicionantes de diseño , forma y superficie específicos de cada ámbito de ordenación. En cada caso se justifican las exenciones o criterios de ordenación correspondientes, buscando el equilibrio entre actuaciones de las cargas de suelo y aprovechamientos asi como la superficie y funcionalidad de las cesiones generadas. En esa distribución espacial y superficial y reparto equitativo de cargas también se valoran las cesiones de suelo correspondientes a los SGEL, pues en las zonas urbanas donde se proyectan nuevos parques urbanos resulta innecesario o excesiva la generación de otras piezas de espacios locales próximas.

Se definen nuevos espacios libres locales en todas las actuaciones de intervención urbana más importantes, o que tienen consideración de vacíos urbanos significativos: Era Mora Norte ATU-SU-3, Era Mora Sur ATU-SU-4, Vereda de Cañuelo, ATU-SU- 10 y Tambien en los Ensanches al este de el nucleo de El Saucejo , entre la ronda sureste y la calle Fray Antonio, ATU-SU -11 y ATU-SU -13. En el resto de actuaciones más pequeñas por su escasa cuantía superficial se eximen las cesiones de estas dotaciones, aunque se establecen compensaciones y redistribución de superficies , para dar cumplimiento al mantenimiento de los estándares dotacionales existentes en cada Zona Homogenea del Suelo Urbano, dando cumplimiento al Apartado 5 del Articulo 82 del Reg. LISTA, que define las dotaciones exigibles en ATUs en Suelo Urbano.

En Navarredonda se proyecta la creación de nuevos espacios libres integrados en la propuesta general de rehabilitación de las márgenes del Arroyo Navarredonda, y en la actuación para completar la estructura urbana con la Actuacion , Callejon de la Iglesia ATU-SU-8. Se genera también otra área ajardinada en la Trasera de la, C/ Pintor Antonio Garcia ATU-SR-4. En cualquier caso en esta barriada la dotación de espacios libres está bastante cubierta con el SGEL interior de la calle de la Iglesia .

En La Mezquitilla, existen dos sistemas locales a modo de mirador junto a las pistas deportivas, y está pendiente de su urbanización y acondicionamiento el Parque Rural de la Fuente de la Mezquitilla.

12.3.2. El sistema local de espacios libres. situación actual

TABLA 12 / 03 SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES

Sistemas Locales de Espacios Libres en Suelo Urbano - Existentes				
SS.LL. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
El-1 Plaza Portal de San Vicente	CENTRO HISTORICO	Urbanizado	Plaza	172
El-2 Plaza en Calle Fray Antonio	ENS. SURESTE	Urbanizado	Plaza	292
El-3 Jardines Calle Huerto 1	ENS. SURESTE	Urbanizado	Plaza/jardin	405
El-4 Jardines Calle Huerto 2	ENS. SURESTE	Urbanizado	Plaza/jardin	630
El-5 Plaza carretera. Ecija Osuna	ENS. NOROESTE	Urbanizado	Plaza	470
El-6 E.L. local campo de feria S-4	ENS. SURESTE	Sin urbanizar	Jardín	573
El-7 Jardines residencia ancianos S-4	ENS. SURESTE	Urbanizado	Plaza	700
EL-8 EL protección viario S-6	Z. INDUSTRIAL NORTE	Urbanizado	Espacio libre protección viario	3.930
El-9 *EL local ladera S-6	Z. INDUSTRIAL NORTE	Urbanizado	Espacio libre ajardinado	2.870
EL-10 E.L. local sector 2	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	976
El-11 E.L. local sector 2	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	541
El-12 El Calle Pozo de la Noria(UE-9)	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	600
El-13 El Mirador Mezquitilla	MEZQUITILLA	Urbanizado	Plaza	773
El-14 El Mirador Mezquitilla	MEZQUITILLA	Urbanizado	Plaza	282
El-15 El Casas de Maestros	ENS. NOROESTE	Urbanizado	Plaza	183
			Total SSLL Espacios Libres Existentes SU	13.397

- No se computa la parte de mayor pendientede la ladera del EL-9, que no es usable y se considera como espacio libre de protección d ela topografia

El estándar de referencia de los espacios libres locales actual en SU, considerando el numero de viviendas actuales existentes en SU mas la capacidad de los solares vacantes existentes, , y conforme a la superficie de espacios libres en el suelo urbano consolidado actual seria la siguiente:

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+ 325 solares = 2.387 viv

Capacidad máxima de habitantes SU: 6.176 habitantes, (4.220 + 780 solares = 5.000 habitantes)

Estándar de espacios libres locales existente en SU: 5,61 m2s/viv (13.397 m2s/2.387 viv)

2,67 m2/hab.(13.397 m2s/5.000 hab =2,67 m2/hab)

Además el PBOM incorpora como actuación singular de reurbanización la reurbanización del borde urbano del Arroyo de Navarredonda.

TABLA 12 / 04 SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS EN SUELO URBANO

Sistemas Locales de Espacios Libres en Suelo Urbano – Propuestos en PBOM ampliación				
SS.LL. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
El-16 EL Arroyo Navarredonda	NAVARREDONDA	Sin urbanizar	Jardin	913
			Total SSLL Espacios Libres Propuestos SUNC	913

Estos nuevos suelos mejorarían parcialmente el estándar de espacios libres locales en Suelo Urbano existente a 6,52 m2s/viv.

.Se toma como referencia la aplicación del estándar sobre vivienda, en lugar de sobre superficies de suelo edificable, pues hay que considerar que las demandas dotacionales se producen en función de los habitantes y el número de viviendas y no del tamaño de las viviendas. Este criterio es de imprescindible aplicación en el caso del Saucejo, pues la superficie media de vivienda es muy alta, con el añadido de que parte de la edificabilidad se destina a otros usos complementarios. Además resulta también complejo e impreciso definir las superficies edificadas reales en el Suelo Urbano ya edificado.

Este estándar es solamente orientativo , sobre el conjunto del suelo urbano. La referencia de las dotaciones locales se establecen conforme a la LISTA definiendo los Niveles Dotacionales de cada Area Homogenea en que subdivide el Suelo Urbano, diferenciando los nucleos urbanos diferentes de Mezquitilla y Navarredonda, el sector de suelo industrial de la Cooperativa y el sector S-6, y la diferenciación dentro del nucleo principal de El Saucejo , entre el centro urbano y los ensanches. Cada área Homogenea tiene medias dotacionales de Especios llbres locales diferentes.

12.3.3. EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES. PROPUESTA DE ORDENACION .

TABLA 12 / 05 NUEVOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES EN ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Sistemas Locales de Espacios Libres en ATUs definidas en Suelo Urbano – Propuesta PBOM				
SS.LL. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
EL-17 Jardin ATU-SU -8 C/ Iglesia	NAVARREDONDA	Sin urbanizar	Jardin	1.140
EL-18 Jardin ATU-SU-3 Era Mora Norte	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	1.270
EL-19 Jardin ATU-SU -4 Era Mora Sur	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	810
EL-20 Plaza ATU-SU -4 Era Mora Sur	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Plaza	480
EL-21 Jardin ATU-SU -7 Calle Verbena	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	537
EL-22 Jardin ATU-SU -7 Calle Verbena	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	300
EL-23 Jardin ATU-SU-10 Vereda Cañuelo	ENS. SURESTE	Sin urbanizar	Jardin	1.700
EL-24 Jardin ATU-SU -9 Vereda Cañuelo	ENS. SURESTE	Sin urbanizar	Jardin	540
EL-25 Jardin ATU-SU -11 Alpechin	ENS. SURESTE	Sin urbanizar	Jardin	900
EL-26 Jardin ATU-SU -13 Lechin	ENS. SURESTE	Sin urbanizar	Jardin	1.140
EL-27 Jardin ATU-SU -12C/Navarredonda	NAVARREDONDA	Sin urbanizar	Jardin	525
			Total SSLL Espacios Libres Propuestos ATUs SU	9.332

El estándar de referencia de los espacios libres locales , considerando la nueva capacidad residencial generada considerando el total de las ATUs delimitadas y ordenadas en esta categoría de suelo con 392 viviendas nuevas , sería el siguiente, casi cuatro veces superior al estándar existente de espacios libres en suelo urbano:

Capacidad de viviendas nuevas en ATUs ordenadas en SU: 392 viv x 2,4 hab/viv = 940 hab

Estándar EL en SU (ATUs): 23,80 m2s/viv (equivalente a 9.332 m2s/392 viv)

9,92 m2s/hab (equivalente a 9.332 m2s/940 hab)

La propuesta del PBOM , también da cumplimiento al apartado 8 del Articulo 82 del Reglamento de la LISTA, en cuanto a que la superficie de sistemas locales de espacios libres del conjunto de las Actuaciones de Transformacion Urbanística en Suelo Urbano , es superior al 10% de las superficies netas (excluyendo SSGG), de las ATUs delimitadas. Este requisito se cumple de forma conjunta, aunque en algunos casos individuales , se excepciona de estas cesiones, ante el resultado de obtención de superficies insuficientes e inviables para su funciónalidad y mantenimiento .

De manera que la propuesta del PBOM mejora considerablemente en el Suelo Urbano el nivel dotacional de espacios libres locales existentes del conjunto de la población en Suelo Urbano que se toma como referencia o como estándar existente del conjunto , , que se considera mas representativo que el de los niveles dotacionales de las distintas zonas homogéneas segregadas, considerando el reducido tamaño de la población.

Al mismo tiempo la suma acumulada de superficies de espacios libres totales en el conjunto del suelo urbano (Existentes + Nuevos en ATUs), en relación al total de viviendas (existentes mas nuevas en ATUs), supone una mejora global de conjunto del sistema de espacios libres locales, que no solo ve mejorada su proporción superficial , sino también su distribución y localización.

Total Suelo Urbano : 23.642 m2s/2.779 viv = 8,50 m2s/viv, (2.387 viv + 392 viv = 2-779 viv),

Total Suelo Urbano : 23.642 m2s/5.940 hab = 3,98 m2s/hab), (5.000 hab +940 hab = 5.940 hab)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 243/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

con lo que se comprueba que se amplia el nivel dotacional existente del conjunto del Suelo Urbano.

12.3.4. El sistema local de espacios libres. medias dotacionales por areas homogeneas .

El resultado de analizar y distribuir las superficies de Espacios Libres Locales entre las distintas Areas Homogeneas en que subdivide el Suelo Urbano (Suelo Urbano mas ATUs en Suelo Urbano), arroja las siguientes Medias Dotacionales de cada Zona Urbana en m2/viv.

TABLA 12 / 06 SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES. MEDIAS DOTACIONALES

			Sistemas Locales de Espacios Libres - Medias Dotacionales Suelo Urbano m2/viv							
	Zonas	Uso Global	Viv Existentes	Viv Nuevas	Viv Total	EELL Existentes	EELL Propuesta	EELL Total	Media anterior	Media PBOM
ZG-1	Area Historica	Residencial	690	12	702	172	0	172	0,25	0,245
ZG-2	Ensanches	Residencial	1400	357	1.757	6.367	7.667	14.034	4,54	7,987
ZG-3	Industrial Norte	Industrial	0	0	0	6.800	0	6.800		
ZG-4	Navarredonda	Residencial	175	23	198	0	2.578	2.578	0,00	13.020
ZG-5	Mezquitilla	Residencial	122	0	122	1.055	0	1.055	8,64	8,647
	TOTAL		2387	392	2.779	13.397	10.245	23.642		8,507

Se comprueba que la propuesta del PBOM mejora notablemente las Medias Dotacionales de las Zonas Urbanas donde tiene incidencia la aportación de nuevas dotaciones locales de ATUs en Suelo Urbano, fundamentalmente en las Zonas Homogeneas de Ensanche y Navarredonda. No existe incidencia ni cambio reseñable en las medias dotacionales del resto de Zonas, donde no hay intervenciones.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 244/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	245/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

13. ORDENACION DETALLADA DEL SUELO URBANO. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

13.1. ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

13.1.1. Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano

Corresponde con las actuaciones de transformación urbanística incluidas en la categoría de Suelo Urbano , que el PBOM delimita, siendo su objetivo principal la terminación de la estructura urbana mediante la colmatación ordenada de los vacíos urbanos incompletos en su ordenación y ocupación edificatoria, con posibilidad de aprovechamiento, y que tiene consideración de actuaciones de reforma interior, por requerir de nueva ordenación detallada y nueva urbanización, o de mejora urbana en el supuesto que sin requerir de renovación d ela urbanización , supongan incremento de aprovechamiento y o cambio de uso y precisen de nuevas dotaciones (artículos 27 y 29 de la LISTA).

Se definen:

ATU-SU-1	Calle Alberquilla
ATU-SU-2	Calle Huelva
ATU-SU-3	Era Mora Norte
ATU-SU-4	Era Mora Sur
ATU-SU-5	Calle Fray Antonio (Centro)
ATU-SU-7	Calle Verbena
ATU-SU-8	Calle Iglesia (Navarredonda)
ATU-SU-9	Vereda Cañuelo Sur
ATU-SU-10	Vereda Cañuelo Norte
ATU-SU-11	Calle Alpechín y Hojiblanca
ATU-SU-12	Trasera Calle Cruz (Navarredonda)
ATU-SU-13	Calle Lechín

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 246/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

ATU-SU-1 Calle Alberquilla

Vacío urbano de reducida dimension, en el borde del perímetro urbano, que requiere transformación para completar la urbanización de la ronda viaria que rodea el ensanche central SGV-1 para consolidar la trama urbana y la red viaria principal, terminando el ensanche residencial, mediante el sellado de medianeras , y generando un pequeño ensanche de carcter indiustrial , al sureste del SGV , en coherencia con la calificación con el uso global Industrial de todo el nuevo sector ATU-SR-5 Las Cruces. para que el sistema general viario sea el elemento diferenciador entra ambos usos globales. . Antigua UE-19 de las NNSS. Y SUNC-1 del PGOU., que se mantiene en su Delimitacion y es objeto d enueva ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 4.860 m2

Ámbito de Planeamiento: Ordenación detallada directa por el PBOM .

Suelo edificable neto:. Residencial 360 m2s x edifc 1,60 = 576 m2c. Industrial 2.000 m2. x edifc 1,00 = 2.000 m2c Edifc. Bruta: 0,53 m2c/m2s

Numero viviendas 3.. Sup. Media Parcela :120 m2 Densidad : 6,00 viv/ha

Dotaciones locales. Exención de espacios libres y equipamientos por la escasa superficie de la Actuacion , e importante proporción de suelo destinado a SG Viario, que genera falta de funcionalidad de las posibles dotaciones .

Espacios libres., Propuesta Ordenación 0 m2 SL

Equipamientos : Propuesta Ordenación 0 m2 SGE

Viario. Viario. 50 m, Mas 2.450 m2 SGV-1B. Total 2.500 m2 (50% Sup. total) Aparcamiento 12 plazas.

Reservas VP. Exencion por ser el Uso Caracteristico el Industrial.

Area de Reparto .Única. Sin adscripcion SSGG externos.-

Gestión. Delimitación de dos Unidades de Ejecución, Iniciativa Municipal Sistema Cooperacion.

Programacion : Primer periodo temporal (ocho años). Prioridad uno. Ejecucion del sistema general viario.

ATU-SU-2 Calle Huelva

Vacío urbano de reducuida dimension , que requiere transformación para completar la urbanización de la calle Huelva, y consolidar la trama urbana y la red viaria discontinua entre las dos antiguas UE-2 y UE-20 de las NNSS, generando un máximo de cinco parcelas , dos de ellas parcialmente edificadas con tipología de ensanche tradicional, ytres nuevas parcelas de tipología unifamiliar aislada (pareada)y baja densidad como el resto de la manzana en que se insertan. Actuación definida por el PGOU que se mantiene en su Delimitacion y ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 3.915 m2

Uso Caracteristico : Residencial

Ámbito de Planeamiento. Ordenación detallada directa por el PBOM .

Suelo edificable neto: 2.483 m2s x edifc. 1,00 y 0,80 m2c/m2s = 2.107 m2c. Edifc. Bruta: 0,54 m2c/m2s

Numero viviendas 5.. Sup. Media Parcela :300 y 470 m2 Densidad : 13,00 viv/ha

Dotaciones locales.. Exención de espacios libres y equipamientos por la escasa superficie de la Actuacion , y escasa cuantía superficial resultante de aplicar el Nivel Dotacional de la Zona Global correspondiente del Suelo Urbano (Zona Ensanche), que genera falta de funcionalidad de las posibles dotaciones. Se compensa la exencion en otras Actuaciones del Suelo urbano.

Espacios libres. Propuesta Ordenación 0 m2 SL

Equipamientos : Propuesta Ordenación 0 m2 SGE

Viario. 1.432m2 (36% Sup. total) Aparcamiento 10 plazas.

Reservas VP. Exención de reservas VP por densidad media baja, y resultado de parcelas inapropiadas para promoción VP. Se compensa en otras áreas la reserva correspondiente.

Área de Reparto. Única . Sin adscripcion SSGG externos.-

Gestión. Delimitación de única Unidad Ejecución, Iniciativa Privada. Sistema Compensacion.

Programacion : Segundo periodo temporal (dieciseis años). Prioridad Dos, colmatación de vacio, iniciativa privada

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 247/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

ATU-SU-3 Era Mora Norte

Vacío urbano relevante, que requiere transformación para completar la malla urbana consolidada del interior de la manzana entre la calle san Pedro y Erillas. Tipología de ensanche tradicional. Necesaria apertura de viario para facilitar accesibilidad al interior, desde la Carretera de Osuna, (rectificación alineaciones parcela del Colegio).Existen multitud de medianeras internas por sellar y viarios parcialmente trazados , que condicionan la ordenación pormenorizada. Actuación definida por el PGOU que se mantiene en su Delimitacion , con nueva ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 19.922 m2

Ámbito de Planeamiento : Ordenación detallada directa por el PBOM

Suelo edificable neto: 11.655 m2s x edifc. 1,00 m2c/m2s = 11.655 m2c. Edifc. Bruta: 0,585 m2c/m2s

Numero viviendas 79.. Sup. Media Parcela :150 m2 Densidad : 40,00 viv/ha

Dotaciones locales. Se supera el Nivel Dotacional de la Zona Global correspondiente del Suelo Urbano (Zona Ensanche), y se generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines internos que esponjen el tejido , posibilitando el sellado de medianeras con edificaciones y prolongación de los viales preexistentes. Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos en el municipio concepto de sistema general, que se generan en posiciones externas mejor ubicadas, mediante actuaciones asistemáticas.

Espacios libres. Propuesta Ordenación 1.270 m2 SL (16,9 m2/viv).

Equipamientos : Propuesta Ordenación 0 m2 SGE. Se establece cesión adicional de SG Equipamiento externo SGE-1B 2.370 m2

Viario. 6.997 m2 (33% Sup. total) Aparcamiento 58 plazas.

Reservas VP. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 20% se destina a uso residencial. VP Municipal. Edificabilidad VPM = 2.331 m2c 22 VPM

Área de Reparto Única . Adscripcion de SSGG externo SGE-1B Silo Agricola superficie 2.370 m2

Gestión. Subdivisión en 4 Unidades Ejecución, para facilitar desarrollo fraccionado acorde con capacidad de ejecución e inversión de los propietarios. Sistema . UE.A Cooperación , iniciativa municipal necesaria para facilitar conexiones de saneamiento principales al interior del vacío. Resto UEs por Compensación desarrollo posterior.

Programacion : : Segundo periodo temporal (dieciseis años). Prioridad Dos, colmatación de vacio, iniciativa privada

ATU-SU-4 Era Mora Sur

Vacío urbano relevante , que requiere transformación para completar la malla urbana consolidada del interior de la manzana entre la calle san Pedro y Erillas. Tipología de ensanche tradicional .Necesaria apertura de viario para facilitar accesibilidad al interior, desde C/ Barranco AU-AV-2 y calle San Pedro (AU-AV-1), y ensanchamiento de viario interno Calle Chorrillo . El sellado de medianeras y la continuidad de los viarios parcialmente trazados , generan parcelas poco regulares, que condicionan la ordenación pormenorizada Actuación definida por el PGOU que se mantiene en su Delimitacion , con nueva ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 10.060 m2

Ámbito de Planeamiento : Ordenación detallada directa por el PBOM

Suelo edificable neto: 6.690 m2s x edifc. 1,00 m2c/m2s = 6.690 m2c. Edifc. Bruta: 0,665 m2c/m2s

Numero viviendas 40.. Sup. Media Parcela :175 m2 Densidad : 40,00 viv/ha

Dotaciones locales. Se supera el Nivel Dotacional de la Zona Global correspondiente del Suelo Urbano (Zona Ensanche), y se generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines internos que esponjen el tejido , posibilitando el sellado de medianeras con edificaciones y prolongación de los viales preexistentes. Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos en el municipio concepto de sistema general, que se generan en posiciones externas mejor ubicadas, mediante actuaciones asistemáticas.

Espacios libres. Propuesta Ordenación 1.290 m2 SL (33,90 m2/viv)

Equipamientos : Propuesta Ordenación 0 m2 SGE Se establece cesión adicional de SG Equipamiento externo SGE-1c 1.020 m2

Viario. 2.080 m22 (19% Sup. total) Aparcamiento 34 plazas.

Reservas VP. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 20% se destina a uso residencial. VP Municipal . Edificabilidad VPM = 1.359 m2c 12 VPM

Área de Reparto .Única . Adscripcion de SSGG externo SGE-1C Silo Agricola superficie 1.020 m2

Gestión. Subdivisión en 2 Unidades Ejecución, para facilitar desarrollo fraccionado acorde con capacidad propietarios. Sistema en ambas UEs por Compensación. Necesidad de desarrollo previo de las UEs A y B del ámbito de ordenación ATU-SU-3 Era Mora Norte, para conectar saneamiento.

Programacion : Segundo periodo temporal (dieciseis años). Prioridad Dos, colmatación de vacio, iniciativa privada

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Página | 248/584

ATU-SU-5 Calle Fray Antonio (Centro)

Actuación de Reforma Interior sobre parcelas consolidadas de gran superficie que ocupan el interior de una gran manzana en el centro de la población , con urbanización consolidada y con condición de solares, entre las calles Fray Antonio y Calle Calzada, y la Plaza de la Constitución. El objetivo de la intervención es generar un espacio público interno para liberar la servidumbre del trazado de la canalización del arroyo existente. La apertura de viario puede generar la reordenación interna generando nuevas alineaciones y nuevas parcelas. El ayuntamiento también tiene como objetivo la creación de aparcamiento público en superficie, en proximidad al centro urbano de la población. No se produce incremento de aprovechamiento por cambio de uso ni por incremento de edificabilidad respecto a las condiciones aplicables a las parcela slimitrofes del suelo urbanio consolidado.Sino al contrario se reduce el aprovechamiento preexistente. Actuación definida por el PGOU que se mantiene en su Delimitacion , con la misma ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 2.443 m2

Ámbito de Planeamiento : Ordenación detallada directa por el PBOM (

Suelo edificable neto:1.200 m2s x edifc. 1,60 m2c/m2s = 1.920 m2c. Edifc. Bruta: 0,79 m2c/m2s

Numero viviendas 12.. Sup. Media Parcela :100 m2 Densidad : 50,00 viv/ha

Dotaciones locales.. Debido a que la actuación no genera incremento de aprovechamiento ni cambio de uso no es necesario generar nuevas dotaciones. Además la propuesta de creación de aparcamiento genera una carga adicional de suelo de cesion dotacional. Se exime de reservas dotacionales.

Viario. 643 m2 (26% Sup. total) , mas Aparcamiento 600 m2 (32 plazas).

Reservas VP. Exención de reservas VP, por ser un Area de Reforma en la que no se genera incremento de aprovechamiento ni edificabilidad, respecto al planeamiento anterior. Tipologias inadecuada spor su edificabilidad para Vivienda Protegida.Se compensa en otras áreas la reserva correspondiente

Área de Reparto Única . . Sin adscripcion SSGG externos.-

Gestión. Delimitación de única Unidad Ejecución, Sistema Cooperación , iniciativa municipal. El Ayuntamiento podrá compensar el exceso de cargas de urbanización correspondiente a la ejecución del aparcamiento, reduciendo proporcionalmente costes de urbanización.

Programacion :. Primer periodo temporal (ocho años). Prioridad uno. Mejora de la dotación de aparcamiento en centro.

ATU-SU-7 Calle Verbena

Parcelación irregular en el perímetro del suelo urbano, muy incipientemente edificada en la prolongación de la calle Verbena, que se incorpora como agrupación de edificaciones irregulares a la estructura urbana a pesar de su escasa densidad por su proximidad al continuo urbano y facilidad para conexión de infraestructuras y que no requiere de nuevas dotaciones especificas sino el apoyo en las existentes. La parcelación está bastante consolidada y fraccionada, con un alto grado de edificación, siendo el objetivo del PBOM la regularización urbanística y la urbanización efectiva del suelo respetando el parcelario y manteniendo la actual densidad o número de parcelas. La tipología será la de Ensanche Tradicional con Uso característico Residencial , si bien en este caso existe una tendencia a implantación de usos complementarios de almacenaje agrícola, que puedens ser compatibles en esa Ordenanza . Nueva Actuación definida por el PGOU, que se mantiene en su Delimitacion , con nueva ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 12.356 m2

Ámbito de Planeamiento : Ordenación detallada directa por el PBOM

Suelo edificable neto: 8.376 m2s x edifc. 1,00 m2c/m2s = 8.376 m2c. Edifc. Bruta: 0,68 m2c/m2s

Numero viviendas 26. Sup. Media Parcela :322 m2 Densidad : 21 viv/ha

Dotaciones locales. Se supera el Nivel Dotacional de la Zona Global correspondiente del Suelo Urbano (Zona Ensanche), y se generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines internos que esponjen el tejido , posibilitando el sellado de medianeras con edificaciones y prolongación de los viales preexistentes.. Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos en el municipio concepto de sistema general, que se generan en posiciones externas mejor ubicadas, mediante actuaciones asistemáticas.

Espacios libres. 1 Propuesta Ordenación 837 m2 SL (32,19 m2/viv)

Equipamientos : Propuesta Ordenación 0 m2 SGE.

Viario. 3.143m2 (25% Sup. total) Aparcamiento 42 plazas.

Reservas VP. Exención de reservas VP por densidad media baja, y resultado de parcelas inapropiadas para promoción VP. Se compensa en otras áreas la reserva correspondiente

Área de Reparto Única . . Sin adscripcion SSGG externos.-

Gestión. Delimitación de única Unidad Ejecución, Iniciativa prtivada .Sistema Compensacion.

Programacion : Segundo periodo temporal (dieciseis años). Prioridad Dos . Regularización de parcelación urbanistica .

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | 249/584
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

ATU-SU-8 Callejon de la Iglesia(Navarredonda)

Vacío urbano de escasa dimension, en el borde suroeste del barrio de Navarredonda , que requiere transformación para completar la urbanización del Callejon de la calle Iglesia hasta completar su enlace con el viario perimetral de Navarredonda ,Calle Alameda, asi como la urbanización de la calle incompleta que cierra el frente urbano de Navarredonda hacia el Arroyo del mismo nombre, completando la estructura urbana inacabada de este Nucleo.Tambien es objeto de esta actuación la obtención de SG de equipamiento deportivo , para cubrir el déficit existente en la barriada de Navarredonda. Tambien se genera un espacio libre local en la parte del ámbito afectada por la zona inundable del Arroyo Navarredonda.El resto del vacío se ordena con tipología de ensanche tradicional, como el resto de la manzana que se completa. Nueva Actuación definida por el PGOU. que se mantiene en su Delimitacion , con nueva ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 5.340 m2

Ámbito de Planeamiento: Ordenación detallada directa por el PBOM

Suelo edificable neto: 1.260 m2s x edifc. 1,00 m2c/m2s =1.260 m2c. Edifc. Bruta: 0,23 m2c/m2s

Numero viviendas 8.. Sup. Media Parcela :160 m2 Densidad : 16,00 viv/ha

Dotaciones locales. Se supera el Nivel Dotacional de la Zona Global correspondiente del Suelo Urbano (Zona Navarredonda),. Ubicación de espacio libre local en la zona mas próxima al Arroyo dando continuidad a las propuestas de rgeneracion del Arroyo, completando la ordenación de la zona como medida de protección de riesgo de inundabilidad. Obtencion adicional de equipamiento general deportivo para cubrir el déficit de equipamiento deportivo de la Zona de Navarredonda, conforme al criterio general de ordenación de dotación de equipamientos.

Espacios libres. Propuesta Ordenación 1.140m2 SL (142 m2/viv)

Equipamientos : Propuesta Ordenación 1.070 m2 SG-5 deportivo

Viario. 1.870m2 (35% Sup. total) Aparcamiento 6 plazas.

Reservas VP. Exención de reservas VP por densidad media baja, y resultado de parcelas inapropiadas para promoción VP. Se compensa en otras áreas la reserva correspondiente

Área de Reparto Única . . Sin adscripcion SSGG externos.-

Gestión. Delimitación de una única Unidad Ejecución, Iniciativa Municipal.Sistema Cooperacion.

Programacion : Primer periodo temporal (ocho años). Prioridad uno.Obtención de dotación deportiva .

ATU-SU-9 Vereda Cañuelo Sur

Vacío de reducida superficie en borde urbano , que requiere transformación para completar la malla urbana consolidada del Ensanche en formación entre la Calle Vereda Cañuelo, y la Calle Alberquilla y la Carretera de Almargen... El sellado de medianeras y la continuidad de los viarios parcialmente trazados , generan parcelas poco regulares, que condicionan la ordenación pormenorizada . La tipología será la de Ensanche Tradicional con Uso característico Residencial , si bien en este caso existe una tendencia a implantación de usos complementarios de almacenaje agrícola, que puedens ser compatibles en esa Ordenanza. Antigua UE-10 NNSS y SUNC-10 del PGOU, que se modifica en su Delimitacion con nueva ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 8.420 m2

Ámbito de Planeamiento : Ordenación detallada directa por el PBOM

Suelo edificable neto: Resd. 5.460 m2s x edifc. 1,00 m2c/m2s = 5.460 m2c. Edifc. Bruta: 0,65 m2c/m2s

Numero viviendas 25. Sup. Media Parcela 223 m2 Densidad : 30,00 viv/ha

Dotaciones locales. Se supera el Nivel Dotacional de la Zona Global correspondiente del Suelo Urbano (Zona Ensanche),. Se generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines internos que esponjen el tejido , posibilitando el sellado de medianeras con edificaciones y prolongación de los viales preexistentes, que condicionan la ordenación. Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos en el municipio concepto de sistema general, que se generan en posiciones externas mejor ubicadas, mediante actuaciones asistemáticas en el Área de Reparto..

Espacios libres., Propuesta Ordenación 540m2 SL (20,76 m2/viv)

Equipamientos : Propuesta Ordenación 0 m2 SGE

Viario..2.420 m2. (27 Sup. total) Aparcamiento 27 plazas.

Reservas VP.. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, se destina a uso residencial. VP Municipal . Edificabilidad VPM = 660 m2c 6 VPM . Reserva inferior al minimo del 20%, (1.092m2c), aplicada solo sobre las parcelas resultantes aptas para este fin. Se compensa el defiit en otras actuaciones.

Área de Reparto Única . Sin adscripcion SSGG externos.-

Gestión. Delimitación de única Unidad Ejecución, Iniciativa prtivada .Sistema Compensacion.

Programacion : Segundo periodo temporal (dieciseis años). Prioridad Dos . Regularización de vacio urbano.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Página | 250/584

ATU-SU-10 Vereda Cañuelo Norte

Vacío urbano relevante , que requiere transformación para completar la malla urbana consolidada del Ensanche en formación entre la Calle Vereda Cañuelo, y la Calle Alberquilla y la Carretera de Almargen. Actuación necesaria para completar la ronda perimetral sur que enlace la carretera de Algamitas y la carretera de Almargen completando el trazado por detrás del polideportivo y el vecino sector del Arroyo Cañuelo.SGV-5A.. El sellado de medianeras y la continuidad de los viarios parcialmente trazados , generan parcelas poco regulares, que condicionan la ordenación pormenorizada . Tipología de ensanche tradicional . Antigua UE-10 NNSS y SUNC-10 del PGOU, que se modifica en su Delimitacion con nueva ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 22.590 m2

Ámbito de Planeamiento : Ordenación detallada directa por el PBOM

Suelo edificable neto: Resd. 12.758 m2s x edifc. 1,00 m2c/m2s = 12.758 m2c. Edifc. Bruta: 0,56 m2c/m2s

Numero viviendas 82.. Sup. Media Parcela :155 m2 Densidad : 37,00 viv/ha

Dotaciones locales. Se supera el Nivel Dotacional de la Zona Global correspondiente del Suelo Urbano (Zona Ensanche), Se generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines internos que esponjen el tejido , posibilitando el sellado de medianeras con edificaciones y prolongación de los viales preexistentes, que condicionan la ordenación. Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos en el municipio concepto de sistema general, que se generan en posiciones externas mejor ubicadas, mediante actuaciones asistemáticas en el Área de Reparto.. Se genera un SG de Equipamiento interno. .

Espacios libres. Propuesta Ordenación 1.700 m2 SL

Equipamientos : Propuesta Ordenación 900 m2 SGE).Se establece cesion adicional de SG Equipamiento externo SGE-1ª 1.770 m2

Viario. 5.240 m, Mas 1.992 m2 SGV-5A. Total 7.232 m2 (32% Sup. total) Aparcamiento 64 plazas.

Reservas VP.. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 20% se destina a uso residencial. VP Municipal . Edificabilidad VPM =2.564 m2c 20 VPM

Área de Reparto Única . Adscripcion de SSGG externo SGE-1A Silo Agricola superficie 1.770 m2

Gestión. Subdivisión en 2 Unidades Ejecución, para facilitar desarrollo fraccionado acorde con capacidad y voluntad de los propietarios. Iniciativa Publica. Sistema en las dos UEs por Cooperación, por la subdivisión de la propiedad, y dificultad de iniciativa. Posibilidad de desarrollo anticipado del SGV, mediante cesion anticipada de suelo y ejecución municipal.

Programacion : Primer periodo temporal (ocho años). Prioridad uno. Ejecucion del SG Viario .

ATU-SU-11 Calles Alpechín y Hojiblanca

Vacío urbano relevante , que requiere transformación para completar la malla urbana consolidada del Ensanche en formación en la margen sur de la Carretera de Navarredonda. Actuación necesaria para formar la Ronda perimetral este de todo el ensanche entre la Calle Fray Antonio y Alberquilla, Incorpora el SG Viario SGV-2A. Tipología de ensanche tradicional .. El sellado de medianeras y la continuidad de los viarios parcialmente trazados , generan parcelas poco regulares, que condicionan la ordenación pormenorizada Antigua UE-11 NNSS reajustada en su delimitación, excluyendo los suelos ejecutados por exlcusion de Unidad de Ejecucion. SUNC-11 del PGOU, que se mantiene en su Delimitacion con nueva ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 17.500 m2

Ámbito de Planeamiento : Ordenación detallada directa por el PBOM

Suelo edificable neto: 9.677 m2s x edifc. 1,00 m2c/m2s = 9.677 m2c. Edifc. Bruta: 0,55 m2c/m2s

Numero viviendas 70.. Sup. Media Parcela :138 m2 Densidad : 40,00 viv/ha

Dotaciones locales. Se supera el Nivel Dotacional de la Z,ona Global correspondiente del Suelo Urbano (Zona Ensanche), yse generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines internos que esponjen el tejido , posibilitando el sellado de medianeras con edificaciones y prolongación de los viales preexistentes, que condicionan la ordenación. Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos en el municipio concepto de sistema general, se genera cesión de SG de Equipamiento Educativo para completar ampliación Instituto..

Espacios libres. Propuesta Ordenación 900 m2 SL

Equipamientos : Propuesta Ordenación 960 m2 SGE-3 educativo

Viario. 5418 m2. Mas SGV-2A 645 m2. Total 6.063 m2(35% Sup. total) Aparcamiento 48 plazas.

Reservas VP.. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 20% se destina a uso residencial. VP Municipal. Edificabilidad VPM =2. 196 m2c 18 VPM

Área de Reparto Única . Sin adscripcion SSGG externos.-

Gestión. Subdivisión en 2 Unidades Ejecución, para facilitar desarrollo fraccionado acorde con capacidad y voluntad dos propietarios. Iniciativa Privada y Sistema en ambas UEs por Compensación. Posibilidad de desarrollo anticipado del SGV, mediante cesion anticipada de suelo y ejecución municipal.

Programacion : Primer periodo temporal (ocho años). Prioridad uno. Ejecucion del SG Viario .

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Página | 251/584
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35

ATU-SU-12 Trasera calle Cruz (Navarredonda)

Parcelación incipiente con formación de viario , en el borde noroeste del barrio de Navarredonda , que requiere transformación para completar la urbanización de la manzana situada en la calle Navarredonda y su callejón trasero, en la zona mas próxima al núcleo principal de El Saucejo, para completar la trama urbana de forma ordenada de esta parte de la estructura urbana de Navarredonda, terminando su borde y limite urbano hacia el cerro situado al norte.. El vacío se ordena con tipología de ensanche tradicional, como el resto de la manzana que se completa. Nueva Actuación definida por el PGOU que se mantiene en su Delimitacion con nueva ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 5.050 m2

Ámbito de Planeamiento : Ordenación detallada directa por el PBOM

Suelo edificable neto: 2.700 m2s x edifc. 1,00 m2c/m2s = 2.700 m2c. Edifc. Bruta: 0,53 m2c/m2s

Numero viviendas 15.. Sup. Media Parcela :200 m2 Densidad : 30,00viv/ha

Dotaciones locales. Se supera el Nivel Dotacional de la Zona Global correspondiente del Suelo Urbano (Zona Navarredonda), Exención de equipamientos locales, por escasa cuantía resultante y falta de funcionalidad, y conforme al criterio general de ordenación de dotación de equipamientos en el municipio concepto de sistema general

Espacios libres. Propuesta Ordenación 525 m2 SL

Equipamientos : Propuesta Ordenación 0 m2 SGE

Viario. 1.797m2 (35% Sup. total) Aparcamiento 14 plazas.

Reservas VP.. Exención de reservas VP por resultado de parcelas inapropiadas para promoción VP. Se compensa en otras áreas la reserva correspondiente

Área de Reparto Única . Sin adscripcion SSGG externos.-

Gestión. Delimitación de única Unidad Ejecución, Iniciativa publica. Sistema Cooperación, ante el alto grado de fragmentación parcelaria y edificaciones consolidadas.

Programacion : Segundo periodo temporal (dieciseis años). Prioridad Dos . Regularización de vacio urbano.

ATU-SU-13 Calle Lechín

Vacío urbano relevante , que requiere transformación para completar la malla urbana consolidada del Ensanche en formación en la margen sur de la Carretera de Navarredonda. Actuación necesaria para formar la ronda perimetral de todo el ensanche entre esta calle y Alberquilla. Incorpora el SG Viario SGV-2C. Tipología de ensanche tradicional .. Existe un alto grado de consolidación del trazado ya muy conformado del viario siendo el único objetivo posible la urbanización pendiente en base a la ordenación del planeamiento anterior. Se ajusta profundidad de una de las manzanas posibilitando generación de nuevo espacio libre local. Antigua UE-13 NNSS, ajustada en su delimitación. excluyendo los suelos ejecutados por exlcusion de Unidad de Ejecucion. SUNC-13 del PGOU, que se mantiene en su Delimitacion con nueva ordenación detallada por el PBOM .

Superficie total 7.710 m2

Ámbito de Planeamiento : Ordenación detallada directa por el PBOM .

Suelo edificable neto: 4.440 m2s x edifc. 1,00 m2c/m2s = 4.440 m2c. Edifc. Bruta: 0,57 m2c/m2s

Numero viviendas 30.. Sup. Media Parcela :148 m2 Densidad : 40,00 viv/ha

Dotaciones locales. Se supera el Nivel Dotacional de la Zona Global correspondiente del Suelo Urbano (Zona Ensanche), se generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines internos que esponjen el tejido , posibilitando el sellado de medianeras con edificaciones y prolongación de los viales preexistentes, que condicionan la ordenación. Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos en el municipio concepto de sistema general

Espacios libres. Propuesta Ordenacion 1.130 m2 SL

Equipamientos : Propuesta Ordenacion 0 m2 SGE

Viario.1.300 m2 . Mas SGV 930 m2. Total 2.230 m2. (28 % Sup. total)Aparcamiento 22 plazas.

Reservas VP.. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 20% se destina a uso residencial. VP Municipal. Edificabilidad VPM =890 m2c 8 VPM

Área de Reparto Única . Sin adscripcion SSGG externos.-

Gestión. Delimitación una única Unidad Ejecución, Iniciativa privada , Sistema Compensación. Posibilidad de desarrollo anticipado del SGV, mediante cesion anticipada de suelo y ejecución municipal.

Programacion : Primer periodo temporal (ocho años). Prioridad uno. Ejecucion del SG Viario .

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Página | 252/584

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
253/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

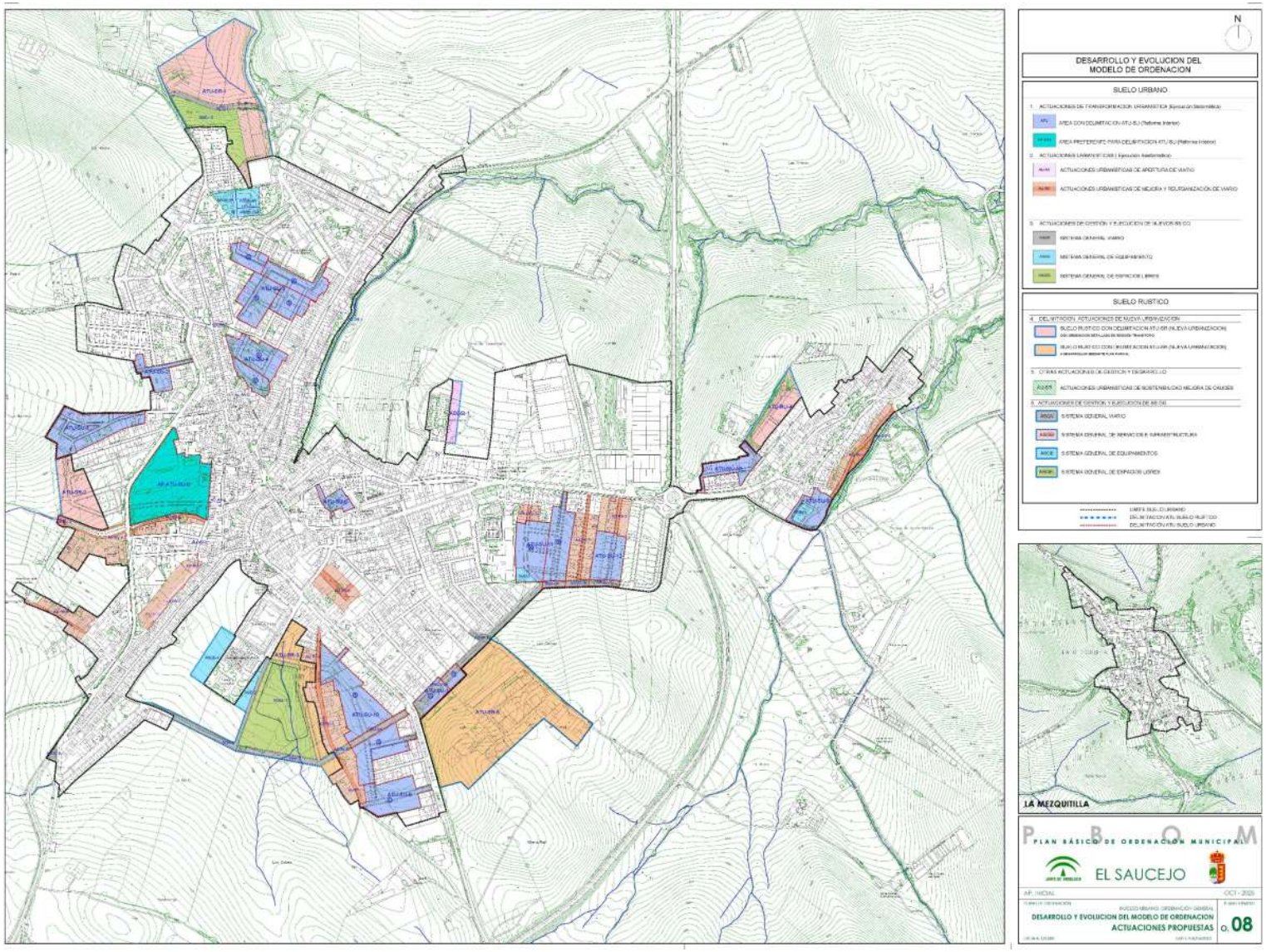
13.1.2. Resumen Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano

Corresponde con las Actuaciones de Transformación Urbanística incluidas en la categoría de Suelo Urbano que disponen de aprovechamiento urbanístico, cuyo objetivo principal es la terminación de la estructura urbana mediante la colmatación ordenada de los vacíos urbanos.

TABLA 13./ 01 ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

Ámbito	Denominación	Superficie	Sistemas Generales	Cesiones dotacionales		Suelo lucrativo	Uso Caracteristico Coef. Edificabilidad	Edificabilidad	Viviendas				
			Eexternos /Internos	Espacios Libres Locales	Equipamientos Generales				Exist.	V. Libre	VPM	Total	Densidad
NUCLEO URBANO de EL SAUCEJO													
Actuaciones en la ERA MORA													
ATU-SU -3	Era Mora Norte	19.922	SGE-1B 2370	1.270		11.655	RES. / 0,585	11.655	7	50	22	79	40,00
ATU-SU -4	Era Mora Sur	10.060	SGE-1C 1020	1.290		6.690	RES. / 0,665	6.690	0	28	12	40	40,00
Actuaciones en el BORDE OESTE													
ATU-SU-2	Calle Huelva	3.915				2.483	RES. / 0,54	2.107	2	3	0	5	15,00
ATU_SU-7	Calle Verbena	12.356		837		8.376	RES./. 0,68	8.376		26		26	21,00
Actuaciones en el CENTRO HISTORICO													
ATU-SU -5	Calle Fray Antonio	2.443				1.200	RES. / 0,79	1.920	0	12	0	12	50,00
Actuaciones en la VEREDA DEL CAÑUELO													
ATU-SU -10	Vereda Cañuelo Norte	22.590	SGE-1A 1770 1.992SGV	1.700	900	12.758	RES. / 0,56	12.758	0	62	20	82	37,00
ATU-SU -9	Vereda Cañuelo Sur	8.420		540		5.460	RES. / 0,65	5.460	0	19	6	25	30,00
Actuaciones en CALLE ALBERQUILLA													
ATU-SU -1	Calle Alberquilla	4.860	2.450SGV			2.360	IND. / 0,53	2.576	0	3	0	3	6,00
Actuaciones en la CARRETERA DE NAVARREDONDA													
ATU-SU -11	C/ Alpechin y Hojiblanca	17.500	645SGV	900	960	9.677	RES. / 0,55	9.677	0	52	18	70	40,00
ATU-SU -13	C/ Lechin	7.710	930SGV	1.130		4.440	RES. / 0,57	4.440	0	22	8	30	40,00
NUCLEO URBANO de NAVARREDONDA													
ATU-SU -8	C/ Iglesia	5.340		1.140	1.070	1.260	RES. / 0,23	1.260	0	8	0	8	16,00
ATU-SU -12	Trasera C/ Cruz	5.050		525		2.700	RES. / 0,53	2.700	3	12	0	15	30,00
Total		124.508	/ 6.017	9.332	2.930			69.619	12	297	86	395	

Se incluyen como SG externos a estos ámbitos Actuaciones Asistemáticas con una superficie total de 5.160 m2



Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 254/584

13.1.3. Justificacion de la Reserva de Vivienda Protegida en las Actuaciones de Transformacion Urbanística (ATUs) en Suelo Urbano

La reserva de vivienda protegida nueva que puede incorporar el PBOM, es fundamentalmente aplicable a las Áreas de Reforma Interior o en Vacíos Urbanos de uso residencial en ATUs Suelo urbano.

En los vacios y áreas de reforma, de uso residencial, definidas en Actuaciones en suelo urbano , le es de aplicación la reserva del 20% , (ley Estatal), destinada a vivienda protegida., modificándose las anteriores determinaciones que establecia al efecto el PGOU.

Como criterio general se aplicaran estas reservas de forma proporcional y ajustada a las condiciones especificas de las distintas Actuaciones en SU, exceptuando las de densidades bajas , o en el entorno de 15 viv/ha, o también en aquellos casos que se considere que el número de viviendas resultantes y la edificabilidad destinada a este fin, resultan excesivamente bajas , e inapropiadas para generar promociones conjuntas de vivienda protegida, o que por la edificabilidad, diseño y tamaño de las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, resultan excesivamente grandes e inadecuadas para esta finalidad. (Normalmente casos de ámbitos de vacios urbanos pequeños).

En los casos que se excepcionen las reservas, la edificabilidad y el número de viviendas protegidas teórico que se exime se compensara en otras actuaciones, con mejor aptitud o capacidad, facilitando la coherencia en la producción de este modelo de vivienda, y equilibrando estas cargas adicionales con exencion de otras cargas de cesion de suelo dotacional.

Así se realiza una aplicación global del 20% de reserva de vivienda protegida, sobre el total de la edificabilidad residencial del conjunto de Actuaciones de Transformacion Urbanística en el suelo urbano de uso residencial„ a las que es de aplicación esta Norma, que se asigna y localiza de forma distinta sobre las distintas actuaciones.

La concreción numérica de las reservas de vivienda protegida aplicable a cada ATU, se desarrolla, en el apartado anterior, y además en las Fichas correspondientes de Dedarrollo de Actuaciones de las Normas Urbanisticas, de forma pormenorizada sobre cada Actuacion, definiendo las edificabilidades residenciales y las viviendas resultantes de aplicar la Reserva Generica del 20% de Vivienda Protegida , a las distintas actuaciones residenciales en SU, definiendo también las actuaciones con exenciones respecto al porcentaje genérico, y las compensaciones por exceso en otras actuaciones, para ajustar la superficie resultante a parcelas o manzanas concretas en cada actuación.

Sobre una edificabilidad total en las Actuaciones ATUs en Suelo Urbano destinadas a uso residencial de 67.619 m2c se debe destinar a Vivienda Protegida, el 20% un total de 13.524 m2c,.

En el conjunto de actuaciones en SUNC en las que se aplica la reserva de Vivienda Protegida, se genera un total de 10.189 m2c. No se alcanza la cifra exigible anteriormente expuesta para el conjunto de todas las actuaciones ATUs en el SU, por cuanto se exime de su aplicación a algunas actuaciones de forma justificada por la inviabilidad de su aplicación práctica, (densidad inferior a 15 viv/ha, tipologías inadecuadas o escasa cuantia superficial).

Estas exenciones suponen un déficit respecto al computo total del 20% d ela reserva de 3.335 m2c (13.524 m2c – 10.189 m2c) El número total de viviendas protegidas es de 86 sobre un total de 395 viviendas nuevas en ATUs en Suelo Urbano.

El déficit de edificabilidad destinada a vivienda protegida en las ATUs en suelo urbano, originado por la exención de algunas Actuaciones inadecuadas a este fin, se compensa, tal y como contempla el Art. 83 del Reglamento de la LISTA, con su aplicación por exceso sobre otros Sectores, en particular con el exceso de edificabilidad de vivienda protegida que se genera en la Actuacion ATU-SR- 3 Sector Polideportivo, en el que se aplica una reserva de VP del 100% de su edificabilidad residencial , que genera un exceso de 3.372 m2c adicionales. (Considerando que sobre la edificabilidad total de esta Actuacion seria de aplicación la reserva obligatoria del 40% el exceso se correspondería con el 60%. 5.620 m2c x 0,6 = 3.372 m2c) ..

La concreción numérica para cada Actuacion de las reservas de vivienda protegida se desarrolla en el cuadro siguiente TABLA 13.2, que define las edificabilidades residenciales y las viviendas resultantes de aplicar la Reserva de Vivienda de Protección Municipal , a las distintas actuaciones residenciales en Suelo Urbano.

En total el número de viviendas y edificabilidad correspondiente, destinado a Vivienda de Protección Municipal en el conjunto de las Actuaciones en SU es de 86 VPM,(10.189 m2c). El resto de reservas de vivienda protegida proyectadas en la ATU-SR-3 se destinara a VPO 45 VPO (5.620 m2c).

Es también necesario definir la localización de las reservas de suelo para vivienda protegida en aquellas parcelas que por sus características se consideren idóneas y adecuadas para este uso. Atendiendo al nivel de concreccion de las determinaciones de ordenación y desarrollo de las actuaciones propuestas desde el PBOM, las reservas de suelo para de vivienda protegida, se pueden localizar en:

Ámbitos con ordenación detallada recogida en el PBOM, a recoger gráficamente en plano de ordenación O.6 "Calificación del suelo, Ordenanzas de Zona"

Ámbitos a desarrollar con figura de planeamiento: será el instrumento de planeamiento (Plan Parcial, PRI, ED.) el que localice las reservas de suelo

En lo relativo a la programación de la ejecución de las viviendas protegidas, un plazo de cuatro (4) años para la obtención de la calificación provisional de vivienda protegida a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización, y un plazo máximo de cuatro (4) años, a partir del anterior para la obtención de la calificación definitiva y finalización de las viviendas. Este plazo podrá ser modificado o ajustado de acuerdo con la evolución del Registro de Demandantes y las previsiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

El valor de repercusión en venta a aplicar a la vivienda protegida (Vivienda de Protección Municipal) y a la vivienda libre se desarrolla en el Capítulo de Gestión del Suelo, Áreas de Reparto de Aprovechamientos, de esta Memoria. En función de dichos valores se establecen los Coeficientes de Homogeneización correspondientes para los distintos usos residenciales y en relación al resto de usos , (industriales), cuando existen usos distintos en el mismo Área de Reparto.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos — Estado: Firmado — Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental — Página: 255/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

TABLA 13/ 02 CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Ámbito	Denominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad Residencial	Edificabilidad V. Libre	Edificabilidad VP		Viviendas				
			Uso Caracteristico				Aplicación reserva VP	Exist.	V. Libre	VP	Total	Densidad
NUCLEO URBANO de EL SAUCEJO												
Actuaciones en la ERA MORA												
ATU-SU-3	Era Mora Norte	19.922	. Ensanche B	11.655	9.166	2.489	Aplicacion 20% VPM edif. residencial	7	50	22	79	40,00
ATU-SU-4	Era Mora Sur	10.060	Ensanche B	6.690	5.350	1.340	Aplicacion 20% VPM edif. residencial	0	28	12	40	40,00
Actuaciones en el BORDE OESTE												
ATU-SU-2	Calle Huelva	3.915	Aislada	2.107	2.107	0	Exencion y compensacion	2	3	0	5	13,00
ATU-SU-7	Calle Verbena	12.356	. Ensanche B	8.376	8.376	0	Exencion y compensacion	0	20	6	26	30,00
Actuaciones en el CENTRO HISTORICO												
ATU-SU-5	Calle Fray Antonio	2.443	Casco Antiguo	1.920	1.920	0	Exencion y compensacion	0	12	0	12	50,00
Actuaciones en la VEREDA DEL CAÑUELO												
ATU-SU-9	Vereda Cañuelo Sur	8.420	Ensanche B	5.460	4.800	660	Aplicacion 20% VPM edif. residencial	0	19	6	25	30,00
ATU-SU-10	Vereda Cañuelo Norte	22.590	Ensanche B	12.758	10.194	2.564	Aplicacion 20% VPM edif. residencial	0	62	20	82	37,00
Actuaciones en CALLE ALBERQUILLA												
ATU-SU-1	Calle Alberquilla	4.860	Industrial	576*	576*	0	Exencion uso industrial	0	3	0	3	6,00
Actuaciones en la CARRETERA DE NAVARREDONDA												
ATU-SU-11	C/ Alpechin y Hojiblanca	17.500	Ensanche B	9.677	7.481	2.196	Aplicacion 20% VPM edif. residencial	0	52	18	70	40,00
ATU-SU-13	C/ Lechin	7.710	Ensanche B	4.440	3.550	890	Aplicacion 20% VPM edif. residencial	0	22	8	30	40,00
NUCLEO URBANO de NAVARREDONDA												
ATU-SU-8	C/ Iglesia	5.340	Ensanche B	1.260	1.260	0	Exencion y compensacion	0	8	0	8	16,00
ATU-SU-12	Trasera C/ Cruz	5.050	Ensanche B	2.700	2.700	0	Exencion y compensacion	3	12	0	15	30,00
Total SUNC		124.508		67.619	57.480	10.189		12	297	86	395	

Nota - No se computa la superficie ni edificabilidad de la parte de superficie calificada con uso Industrial ATU-SR-1.

Reserva Global aplicable de VP : 67.619 m2c x 20% = 13.524 m2c. Déficit por exenciones 3.335 m2c . Compensado con el exceso de reserva VP del sector ATU-SR-3 de 3.372 m2c.

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Página
256/584

13.1.4. Areas preferentes para delimitacion de actuaciones de transformacion urbanística (ATU) en suelo urbano

APD-ATU-SU-6 Carretera Ecija-Olvera

Vacío urbano relevante que requiere Actuacion de transformación de reforma interior y urbanización para completar la malla urbana consolidada , entre el sector urbano del Casco Antiguo y la carretera Ecija –Olvera. Actualmente la finca de grandes dimensiones tiene un único titular y se destina a uso agrícola como vivero forestal. Su desarrollo futuro , precisa Propuesta de Delimitacion de ATU, y Plan de Reforma Interior. El PBOM establece directrices de ordenación y desarrollo.

Directrices de desarrollo. Formulación de Propuesta de Delimitacion de ATU, que justifique la necesidad de desarrollo a corto medio plazo de la Actuacion, por existencia d ecompromisos d eejecucion del titular del suelo o bien por iniciativa municipal. Ordenacion pormenorizada a desarrollar en PRI.

Directrices de ordenacion. Para completar la estructura urbana se propone trazado de nuevo distribuidor viario que enlace las traseras del centro histórico en la calle Rosario, prolongando la Calle Pozo (AU-AV-6), con la carretera Ecija-Olvera. Al mismo tiempo se plantea la oportunidad de concentrar las dotaciones locales del sector en la parte sur del ámbito entre el nuevo distribuidor viario y el cauce del Arroyo La Parra, dando continuidad a los espacios libres generados en la margen del Arroyo en el vecino sector SUO-2, y resolviendo los bordes de la urbanización. El resto del suelo se destina al uso global residencial, desarrollando tipologías de ensanche , común a la Zona Homogenea donde se inserta . El PBOM establece las directrices de ordenación , localización y cuantificación minima de las dotaciones locales en el subsector sur.

Antigua Unidad de Ejecución UE-6 y UE-7 de las NNSS. Y SUNC-6 en el PGOU.

Superficie total 23.435 m2

Ámbito de Planeamiento : Area de Reforma Interior. Desarrollo de Propuesta de Delimitacion de ATU, y posterior ordenación detallada por Plan de Reforma Interior.

Uso global : Residencial

Edifc. Bruta: 0,50 m2c/m2s .Edificabilidad 11.717 m2c

Densidad : 40,00 viv/ha Numero viviendas 92..

Dotaciones locales. Se establece una superficie mayor de espacios libres locales respecto a la media dotacional d ela Zona de Ensanche , para dar continuidad al SG de Espacios libres del Sector 2, prolongando el mismo en el borde del Arroyo, con la función de completar un nuevo Parque junto al Centro Histórico deficitario . Tambien se establece una reserva mayor de los estandars dotacionale spara generar reserva de equipamiento .

Reservas VP. Aplicación reserva minima vivienda protegida VPM 20%

VPM: 11.717 m2c x 20% = 2.343 m2c.

Área de Reparto Única . No se adscriben SSGG externos , por la aplicación de cesiones dotacionales locales superiores a la Media Dotacional , que establece como Directriz el PBOM

Gestión. Posibilidad de delimitación de dos unidades de ejecución , diferenciando el subsector sur donde se concentran las cesiones de suelo dotacional , (viario y espacios libres), de iniciartiva publica, del subsector norte donde se concentran los suelos residenciales con aprovechamiento , de iniciativa particular..

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 257/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

13.2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU) EN SUELO URBANO

Dentro de la categria del Suelo urbano se contempla la necesidad de Delimitacion de Actuaciones Urbanisticas, necesarias para completar y perfeccionar el modelo urbano.

Actuaciones Urbanisticas de Mejora y reurbanización de viario AU-RV.: Son necesarias por el nivel de la terminación de la urbanización de algunas calles , que se han ejecutado de forma parcial , y en algunos casos incompleta. Se realizaran mediante Actuaciones Asistematicas por iniciativa municipal , con desarrollo de Proyectos de Obras de Urbanizacion y fijación de cuotas a los particuRares beeficiados mediante contribuciones especiales.

Actuaciones Urbanisticas de Apertura de Viario AU-AV. Son necesarias para la apertura de nuevos viarios necesarios para completar la malla urbana, , que afectan a aparcelas privadas, con categoría de solares , que no se incluyen en las Actuaciones de Transformacion Urbanística, por tener un régimen de derechos diferente y mas consolidado (solares) , fundamentalmente tramos de viario de nuevos sistemas generales, para completar los trazados de las Rondas Intermedias previstas, o aperturas de viarios locales , necesarios para mejorar la artiiculacion de la red viariainterna con la red viaria externa, en algunas Actuacones de Transformacion en suelo urbano.. se desarrollaran mediante actuaciones aasitematicas, de gestión de suelo, por expropiación, y ejecución municipal ., pudiendo ser repercutidas estas cargas a las Actuaciones de Transformacion , que originan la necesidad de apeetura del viario.

Actuaciones Urbanisticas de Gestion y Eejecucion de SG Viario o SG de Equipamiento ASGV y ASGE: son actuaciones para la obtención de suelos dotacionales, que no se generan por cesion en las Actuaciones de Transformacion Urbanística. Estas Actuaciones se gestionaran mediante actuaciones Asistematicas , mediante expropiación , o bien mediante la adscripción de los suelos dotacionales a Areas de Reparto de las distintas Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano. La ejecución de las obras de urbanización de nuevo SG viario deberá ser ejecutada por el Ayuntamiento , al corresponderse con tramos externos a las actuaciones de Transformacion urbanistica. En algunos casos de tramos deSG Viario internos d elas Actuaciones de Transformacion Urbanistica ATUs, el Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización d elos mismos , mediante cesiones anticipadas de suelo, para cragar los costes de urbanización correspondientes a sos tramos a los titulares de suelo de la Actuacion, que deba soportar esa carga.

13.2.1. Actuaciones Urbanisticas de Apertura de Viario en suelo urbano (AU-AV)

Corresponde con Actuaciones Urbanísticas de Apertura de Viario en Suelo Urbano , en suelos que cuentan con todos los parámetros necesarios para ser reconocidos como solares y sobre los que se producen actuaciones de rectificación de alineaciones, aperturas de viario o cambios de calificación del uso del suelo (con la inclusión de algunas parcelas edificables) o de cambios de usos dotacionales sobre parcelas de titularidad pública. Su ejecución se debe realizar por iniciativa municipal, como actuaciones asistemáticas, bien mediante expropiación o mediante otras fórmulas de convenio o permuta. Los costes de estas actuaciones podrán ser trasladados como cargas urbanísticas a las Actuaciones de Reforme Interior , ATUs, que se benefician específicamente de la ejecución de las mismas, para posibilitar su accesibilidad a la red viaria externa . Se reflejan en la documentación gráfica correspondiente , Plano 0.9) Desarrollo y Gestión. Actuaciones.

TABLA 13 / 03 ACTUACIONES URBANISTICAS DE APERTURA DE VIARIO EN SUELO URBANO (AU-AV)

Ámbito	Denominación	Superficie Total	Sistemas Locales		Viario	Suelo afectado	
			Espacios Libres	Equipamientos		Parcela m2s	Viviendas
AU-AV-1	c/ San Pedro	378			378	130	
AU-AV-2	c/ Barranco	113			113	113	
AU-AV-3	c/ Rosario	223			223	223	
AU-AV-4	c/ Rioja	192			192	192	
AU-AV-5	Callejon trasero Majadahonda	448			448	448	
Total		1.354	0	0	1.354	1.106	5

AU-AV-1 C/ San Pedro. Rectificación de alineaciones de la esquina del C/ San Pedro con la C/ Chorrillo, que modifica linderos de parcela existente, a fin de mejorar el enlace del viario interno del sector Era Mora con la Carretera Ecija Olvera. Actuación vinculada al ámbito ATU-SU-3.

AU-AV-.2. C/ Barranco. Apertura de viario sobre solar preexistente para posibilitar conexión del viario interno del Sector Era Mora a la calle Barranco. Actuación vinculada al ámbito ATU-SU-4.

AU-AV-3. C/ Rosario. Apertura de viario sobre solar preexistente para posibilitar conexión del viario del Centro Histórico con la Carretera Ecija Olvera a través del futuro distribuidor urbano previsto en el ámbito APD-ATU-SU-6.

AU-AV-4. C/ Rioja. Apertura de viario sobre solar preexistente para posibilitar conexión del viario interno del Centro histórico con la urbanización Pozo Montero.

AU-AV-5. Callejon Trasero de Majadahonda. Rectificación de alineaciones de la manzana existente, entre el callejon trasero de Majadonda y la Carretera ecija Olvera, , con objeto de generar una anchura minima suficiente a este viario , para poder desarrollar urbanísticamente las parcelas traseras de esa manzana .

13.2.2. Actuaciones Urbanisticas de mejora y reurbanización de viario (arv)

Corresponde con Actuaciones de Mejora y Reurbanización de Viario en Suelo Urbano cuyo fin único es la mejora o terminación completa de la urbanización existente para la adecuación de los viales existentes a las necesidades y a las exigencias normativas actuales para dar mejor servicio a la población. Su ejecución se realizara mediante actuaciones asistemáticas por ejecución directa del Ayuntamiento, mediante obras ordinarias de urbanización estableciendo las cargas correspondientes proporcionalmente sobre los titulares de suelo beneficiados, que se reflejan en la documentación grafica correspondiente , Plano o.9) Desarrollo y Gestión. Actuaciones.

Su ejecución vendrá apoyada en documentos técnicos que contemplarán las correspondientes soluciones de mejora de la accesibilidad universal, cuya materialización supondrá mejora general de la calidad de vida de la

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 258/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

población (aumento de superficie de acerados que facilitará desplazamientos peatonales, acotará áreas para el desplazamiento rodado, etc.).

TABLA 13 / 04 ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE VIARIO

Ámbito	Denominación	Superficie
AU-RV-1	c/ Cañada Matilla	1.518
AU-RV-2	c/ Lechin	639
AU-RV-3	c/ Alpechín	259
AU-RV-4	Viario de borde Arroyo La Parra	1.468
AU-RV-5	c/ Nogal Viejo	1.204
AU-RV-6	c/ Alcalagua	838
AU-RV-7	Callejón Trasero Majadahonda	893
AU-RV-8	c/ Vereda del Cañuelo	3.178
AU-RV-9	Callejón Doctor Galván	1.334
AU-RV-10	Trasera Navarredonda	2.004
Total ARV		13.335

La Actuación AU-RV-10 lleva además incluida la reurbanización del espacio libre local adyacente al Arroyo de 913 m2 de superficie.

13.2.3. Actuaciones Urbanisticas de planeamiento complementario (ED),

ED. Estudios de Detalle. Ámbitos de planeamiento de desarrollo , que complementan las determinaciones del PBOM sobre suelos con categoría de solares privados en suelo urbano , sobre los que se proponen condiciones de ordenación volumétrica o de ajustes de alineaciones , conforme a criterios y necesidades de ordenación general, que deben ser controlados mediante figura de planeamiento complementario .

Se mantiene vigente como Planeamiento de Desarrollo Incorporado el Estudio de Detalle de Alineaciones elaborad por el Ayuntamiento en 2020 sobre las calles Alberquilla, Horno, Carretera de Navarredonda y Córdoba, que se refleja en los Planos correspondientes de Alineaciones y de Desarrollo y Gestión de Actuaciones.

13.3. ACTUACIONES ASISTEMATICAS PARA LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS

Corresponden con actuaciones asistemáticas destinadas a la obtención se sistemas dotacionales o de viario que se singularizan por su ejecución diferenciada y segregada de las Unidades de Ejecución sistemáticas. Están enfocadas principalmente a la gestión para la obtención de suelo público y su posterior urbanización o construcción, excepcionalmente de carácter local (viario no incluido en ningún ámbito de planeamiento ni unidades de ejecución), como de carácter general destinadas a la gestión y construcción de suelo dotacional externo a los sectores o ámbitos de planeamiento, o a la gestión y urbanización de tramos del sistema general viario, que se excluyen de las Unidades de Ejecución, para poder singularizar y garantizar su ejecución prioritaria , indistintamente de la iniciativa de desarrollo del ámbito de planeamiento al que pertenezca..

La mayoria de estas actuaciones tiene definida la obtención de suelos mediante cesiones gratuitas por adscripción a áreas de reparto de ATUs en SU o en SR, aunque su construcción o urbanización debe ser ejecutada por el Ayuntamiento. Las actuaciones en suelo urbano no incluidas en ATUs deben ser ejecutadas directamente por el Ayuntamiento, pudiendo establecer cargas específicas de ejecución a las Unidades de Ejecución beneficiadas directamente por estas obras.

Sistemas Generales

SGE-1 Equipamientos diversos en la Parcela del Silo Agrícola. Obtención de Equipamientos Públicos en la parcela del antiguo silo Agrícola, actualmente utilizado, como parque de servicios municipales.. Se propone su calificación como SG de Servicios de Interes Publico y Social SIPS,, generando tres nuevas parcelas dotacionales A, B, Y C, para uso de servicios públicos municipales u otras necesidades que contemple el Ayuntamiento en el Futurro , gestionando los suelos de l actual tuitular Ministerio de Agricultura. Los suelos dotacionales se obtienen por cesión gratuita por adscripción a Áreas de Reparto distintas de las ATUs en suelo urbano, como dotación de SG adicional de algunas actuaciones que son eximidas parcialmente de dotaciones locales internas en su ámbito, buscando una mejor distribución y funcionalidad de las cesiones dotacionales de equipamiento.

SGV-1B Sistema General Viario Conexión entre Calle Alberquilla y la Carretera de Navarredonda. Actuación para completar la red viaria principal diseñada por las anteriores NNSS, cerrando el desarrollo urbano del Sector Sur-Este del núcleo principal , La clasificación corresponde al Suelo Urbano . Se diferencian dos tramos. El primer tramo B está parcialmente urbanizado paro sin completar la sección total prevista, como Viario General , en el tramo pendiente entre las Actuaciones en Suelo Urbano ATU-SU-1 y ATU-SU-11, por detrás del Instituto..Los suelos ya son de dominio público , salvo que sea necesario realizar ajustes de los limites del ámbito, en cuyo caso esos suelos deberán ser obtenidos por expropiación. El segundo tramo A esta incluido como SSGG Interno d ela Actuacion ATU-SU-1,pudiendo ejecutarse la obra de forma completa mediante cesiones anticipadas de suelo y ejeciucion municipal, , trasladando las cargas a los titulres dela ATU de referencia.

SGV-2B Sistema General Viario Conexión entre Calle Alberquilla y la Carretera de Navarredonda. Actuación para completar la red viaria principal diseñada por las anteriores NNSS, cerrando el desarrollo urbano del Sector Sur-Este del núcleo principal , que está parcialmente urbanizado paro sin completar la sección total prevista, como Viario General , en el tramo pendiente entre las actuaciones en Suelo Urbano ATU-SU-11 y ATU-SU-13. La clasificación corresponde al Suelo Urbano Los suelos ya son de dominio público , salvo que sea necesario realizar ajustes de los limites del ámbito, en cuyo caso esos suelos deberán ser obtenidos por expropiación. Este

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 259/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

tramo del SG Viario se completa con otros tramos incluidos como SSGG internos d elas dos Actuaciones citadas, pudiendo ejecutarse la obra de forma completa mediante cesiones anticipadas de suelo y ejeciucion municipal, , trasladando las cargas a los titulres d elas ATUs de referencia.

SGV-5A Sistema General Viario Conexión entre C/ Alberquilla y Vereda Cañuelo. Actuación incluida en el ámbito de la Actuacion en Suelo Urbano ATU-SU-10, pero que por su función estructural y carácter prioritario para la mejora de la estructura urbana, y también para facilitar la posterior ejecución de las distintas unidades de ejecución en que se subdivide el ámbito de planeamiento, se desvincula en su ejecución del resto de UEs, como actuación asistemática , que el Ayuntamiento pueda adelantar en su urbanización, mediante cesión anticipada de los titulares de suelo con reconocimiento de los derechos de aprovechamiento , pudiendo repercutir sus costes a los titulares beneficiados. Los suelos se obtienen por cesión gratuita por adscripción al Área de Reparto del AR-SU-10.

SGV-5B Sistema general viario Conexión C/ Alberquilla C/ Vereda Cañuelo.. Apertura de viario sobre solar preexistente parcialmente edificado para posibilitar el trazado de la ronda urbana sur que enlaza la C/ Alberquilla, con la Carretera de Algamitas. Actuación complementaria a los SG viarios previstos en las dos actuaciones vecinas, ATU-SU-10 y ATU-SR-3

SGV-6 Sistema General Viario Conexión Ronda Sur con Carretera Ecija Olvera. Actuación correspondiente a obras de conexión de la Ronda Sur con la Carretera ecija Olvera, y el entronque con la calle Majadahonda. Suelo Publico . con desarrollo de Proyecto de Obras para mejorar la articulación viaria.

.

Resto de Actuaciones para obtención de Sistemas.

El resto de Actuaciones enumeradas en el siguiente Cuadro, corresponden a Dotaciones previstas para completar la estructura urbana, mas a largo plazo, sobre suelos con la clasificación de Suelo Rustico, y que por tanto no se programa su ejecución, sino tan solo su posición y calificación , mas acorde para seguir completando la estructura urbana del conjunto. Se detallan en el capitulo correspondiente de la definición de Actuaciones en Suelo Rustico.

SGEL-1 Parque Arroyo Cañuelo Parque Tormenta.

Obtención de Parque público como dotación de la Zona de Ensanche Sureste del Núcleo , que además desempeña función como Tanque de Tormenta en la cabecera del Arroyo Cañuelo, antes de su canalización que cruza el Casco Urbano.. Por su estado actual de consolidación y uso tiene consideración de Suelo Rustico, a ordenar y ejecutar mediante desarrollo d e Plan Espacial de uso global dotacional , concentrando SSGG de espacioslibres equipamiento deportivo y viario ,como el resto de suelos situados en el espacio entre la Vereda Cañuelo y el Polideportivo, y por la limitada capacidad de aprovechamiento debe gestionarse por expropiación , con adscripción a los efectos de valoración a esta clase de suelo.

SGEL-2 Parque Hacienda San Pedro.

Obtención de Parque público como dotación de la Zona de Ensanche Norte del Núcleo , que además desempeña función de protección paisajística del entorno de la Hacienda San Pedro . Se clasifica como Suelo Rustico, y se aporta como dotación de SSGG como cesión gratuita en la ATU-SR-1 de Uso Global Industrial, pudiendo ejecutarse como cesion anticipada , a cargo del Ayuntamiento conforme al Convenio suscrito entre propiedad y Ayuntamiento.

SGI-1. Ampliacion del Cementerio Municipal Actuación Urbanistica en suelo rustico de gestión de suelo para ampliación del Cementerio .No es una actuación de transformación de nueva urbanización, pues, no requiere de ejecución de nuevos viarios de acceso sino la ampliación de las instalaciones e infraestructuras a partir de las existentes en el actual recinto del Cementerio. La gestión se desarrollara como actuación asistemática , por expropiación, por imposibilidad de adscripción a Areas de Reparto de Aprovechamiento.

SGE-2 Ampliacion del Polideportivo Municipal. :.

Obtención de Equipamiento Público en la parcela delantera del Polideporivo frente al futuro Parque de Tormenta, para generar zona de ampliación de los accesos y reserva de aparcamiento. Su gestión y ordenación se integra en la Actuacion ATU-SR-3, mediante desarrollo de Plan Especial por expropiación.

SGE-4 Ampliacion del Polideportivo Municipal

Actuación Urbanistica en suelo rustico de gestión de suelo para ampliación del Polideportivo Municipal . No es una actuación de transformación de nueva urbanización, pues, no requiere de ejecución de nuevos viarios de acceso sino la ampliación de las instalaciones e infraestructuras a partir de las existentes en el actual recinto del Polideportivo municipal con acceso desde la calle Daniel Sanchez Ayala. La gestión se desarrollara como actuación asistemática , por expropiación, por imposibilidad de adscripción a Areas de Reparto de Aprovechamiento.

SGV-3 Sistema General Viario Conexión entre Vereda Cañuelo y Polideportivo.

Actuación incluida en el ámbito del Sector de Suelo Rustico ATU-SR-3, pero que por su función estructural y carácter prioritario para la mejora de la estructura urbana,se incluye en el ámbito del Plan Especial para obtención de diversos SSGG.. Los suelos se obtienen por exppropiacion .

SGV-4 Sistema General Viario Conexión entre Polideportivo y carretera Écija –Olvera.

Actuación de SSGG viario , para completar la urbanización del viario existente que discurre desde el Polideportivo municipal „ hasta la calle Pozo de la Noria, buscando la continuidad de la Ronda sur desde la carretera Ecija Olvera, hasta la Calle Alberquilla y la carretera de Almargen. Parte de los suelos son de titularidad publica y parte deben de obtenerse por expropiación , incluida en la Actuacion ATU-SR-3 a desarrollar mediante Plan especial..

SGV-7 Sistema General Viario Conexión entre el La antigua Carretera de Osuna y el Camino de San Pedro.
Actuación incluida en el ámbito del Sector de la Actuacion ATU-SR-1 en suelo rustico, pero que por su función estructural y carácter prioritario para la mejora de la estructura urbana, y también para facilitar la posterior ejecución de las distintas unidades de ejecución en que se subdivide el ámbito del Sector, se desvincula en su ejecución del resto de UEs, como actuación asistemática , que el Ayuntamiento pueda adelantar en su urbanización, mediante cesión anticipada de los titulares de suelo con reconocimiento de los derechos de aprovechamiento , pudiendo repercutir sus costes a los titulares beneficiados. La clasificación corresponde al Suelo Urbanizable Ordenado. Los suelos se obtienen por cesión gratuita por adscripción al Área de Reparto del AR-SR-1.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 260/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

TABLA 13/ 05 ACTUACIONES PARA LA OBTENCION DE SITEMAS GENERALES.

Ámbito	Clase de Suelo	Denominación	Propuesta	Superficie	Gestion
SGEL-1	SR	Parque Tormenta	SG Espacios Libres	21.860	AR-SR-3
SGEL-2	SR	Parque Hacienda San Pedro	SG Espacios Libres	8.370	AR-SR-1
SGEL-3B	SR	Parque Arroyo la Parra	SG Espacios Libres	2.917	AR-SR-2
SGE-1A	SU	SIPS Silo Agricola	SG SIPS	1.490	AR- SU-10
SGE-1C	SU	SIPS Silo Agricola	SG SIPS	2.090	AR- SU-3
SGE-1B	SU	SIPS Silo Agricola	SG SIPS	900	AR- SU-4
SGE-2	SR	Ampliación Polideportivo	SG Deportivo	1.890	AR- SR-3
SGE-3	SU	Ampliación Instituto	SG Educativo	960	AR-SU-11
SGE-4	SR	Ampliación Polideportivo	SG Deportivo	4.480	Asistematica Expropiacion
SGE-5	SU	Deportivo Navarredonda	SG Deportivo	1.070	AR- SU-8
SGSI-1	SR	Ampliacion Cementerio	SG. Servicios Urbanos	2.605	Asistematica Expropiacion
SGV-1B	SU	Conexion C/ Alberquillla con C/Navarredonda	SG Viario	3.740	Asistematica S. Publico
SGV-2B	SU	Conexion C/ Alberquillla con C/Navarredonda	SG Viario	792	Asistematica S. Publico
SGV-3	SR	Ronda Sur -Polideportivo /Vereda Cañuelo	SG Viario	3.580	AR-SR-3
SGV-4	SR	Ronda Sur Polideportivo /C/ Ecija Olvera	SG Viario	3.558	AR-SR-3
SGV-5A	SU	Ronda Sur C/ Vereda Cañuelo con C/Alberquilla	SG Viario	1.992	AR-SU-10
SGV-5B	SU	Ronda Sur C/ Vereda Cañuelo con C/Alberquilla	SG Viario	516	Asistematica Expropiacion
SGV-6	SU	conexión Ronda Sur- C/Ecija -Olvera	SG Viario	522	Asistematica S. Publico
SGV-7	SR	Viario conexión C/Osuna- Camino San Pedro	SG Viario	2.220	AR-SR-1

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 261/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

14. ORDENACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. TIPOLOGIAS Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS.

14.1. Criterios para la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias de 2000 establecian en su Norma Urbanísticas cuatro Zonas Urbanas a los efectos de la diferenciación tipológica, y de la aplicación de las normas de edificación específica, para cada tipología diferenciada. Las tres primeras tenian uso característico el residencial, y la cuarta el uso industrial.

El nuevo PGOU , mantiene básicamente estas mismas Zonas , aunque añade dos tipologías mas (Residencial unifamiliara Aislada y Industrial Intensiva).

TABLA 14 / 01 Caracteristicas Ordenanzas Zona Suelo Urbano Consolidado PGOU

ORDENANZA ZONA	DENSIDAD NETA EDIFICABILIDAD NETA	ALTURA (metros)	OCUPACION
Centro	90 viv/ha .0,8 x 3 = 2,4 + 0,2	3 plantas (9 m)	80%(100% P.B. com.)
Casco Antiguo	90 viv/ha 0,8 x 2 = 1,6 + 0,2	2 plantas (7 m)	80%(100% P.B. com.)
Ensanche	90 viv/ha 0,8 x 2 = 1,6 + 0,2	2 plantas (7 m)	80%(100% P.B. com.)
Industrial Aislada	0,5 x 1 = 0,5	(9 m)	50%
Aislada	30 viv/ha 0,5 x 1 = 0,5	2 plantas (7 m)	50%)
Industrial Adosada	1,0 x 1 = 1,0	(9 m)	100%

Con objeto de facilitar el uso y aplicación del Plan por los ciudadanos, el nuevo PBOM se plantea como objetivo , actualizar, y mejorar en lo posible, la regulación de la Normativa Urbanística , a aplicar en el suelo urbano , en los proceso de edificación o renovación de las edificaciones, partiendo la experiencia de los servicios técnicos, en la aplicación de la normas urbanísiticas de las NNSS, (la Normativa del PGOU , no ha habido prácticamente tiempo de aplicarla), en su actual aceptación y conocimiento por los ciudadanos, puesto que es una normativa bastante sencilla y de fácil comprensión por los vecinos, y corrigiendo lagunas o déficits de regulación detectadas, asi como posibles cambios y actualizaciones generadas por la legislación producidas desde su periodo de vigencia.

Estas correcciones o actualizaciones deben siempre procurar una normativa que sea de fácil conocimiento y aplicación por los vecinos, que a fin de cuentas son los usuarios finales de la misma en los procesos de renovación y sustitución edificatoria.

También en el Suelo Urbano , será necesario analizar y modificar si procede la regulación de la normativa de compatibilidad entre usos residenciales y usos compatibles productivos, que puedan generar conflictos de convivencia como ruidos , emisiones de gases y olores, vertidos, u otro tipo de afecciones ambientales, buscando

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 262/584

como objetivo básico del Plan , la posibilidad de convivencia y superposición de usos, aunque con las correcciones ambientales que sean necesarias , para su viabilidad legal y aceptación social y ciudadana.

El criterio del PBOM es el mantenimiento con carácter general de las cuatro Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, definidas en las NNSS manteniendo sus características básicas en cuanto a tipologías, densidad edificatoria, alturas , ocupación y edificabilidad, y también con carácter general el nivel de compatibilidad de usos complementarios o alternativos en cada zona, con mayor o menor tolerancia de estos usos.

Además la incorporación al tejido urbano de en ciertas áreas de tipologías residenciales no reconocidas como características en las Zonas de Ordenanza anteriores, aconsejan la incorporación de una Zona de Ordenanza específica para la tipología residencial de edificación aislada, tal y como incorpora el PGOU, con parcelas de mayores dimensiones que las tradicionales de la tipología residencial entre medianeras. Esta tipología estaba autorizada como tipología compatible en la regulación de la Zona de Ensanche, pero existen zonas del pueblo donde la tipología de edificación asilada, ha ido formando tejidos completos, que se pretenden reconocer y regular.

También la Ordenanza de las NNSS 2000 para las tipologías industriales resulta insuficiente, y se considera necesario introducir una nueva ordenanza de Zona para Tipología de Industria Adosada o Intensiva, manteniendo la Ordenanza incorporada en el PGOU. Pues anteriormente no existia regulación normativa, para las tipologías tradicionales de pequeñas naves industriales, para uso de pequeñas industrias, servicios, talleres artesanales, almacenes de todo tipo, en muchos caos de material agrícola, o de garajes o cocheras, también en la mayoría de los casos para los vehículos y maquinaria agrícola.

Este tipo de edificaciones aparece en todas las zonas de ensanches de la población, al estar permitido como uso compatible en la Ordenanza de Zona de Ensanche, en dos variables: la primera como edificación complementaria con el resto de la edificación destinada a vivienda, como planta baja diáfana de una edificación que tiene la vivienda desarrollada en la planta primera, o como volumen edificado en las traseras o otras partes de la parcela; la segunda directamente como edificación única con tipología de nave industrial pequeña sobre las parcelas características de la tipología residencial entre medianeras.

Por ultimo al haberse consolidado algunos de los sectores de suelo urbanizable previstos en las NNSS 2000, que se incorporan a la clasificación del Suelo Urbano (plena consolidación), es necesario decidir cual va a ser su regulación Normativa pormenorizada. Cabe la opción de mantener la regulación normativa pormenorizada , tipologías y sobre todo edificabilidades especificas asignadas por los Planes Parciales a cada una de las nuevas parcelas generadas, (para lo que se debería regular un Área de Planeamiento Diferenciado, que remita a la aplicación directa de las Ordenanzas de cada Plan Parcial, manteniendo en uso esas ordenanzas); o bien si las características y condiciones de edificabilidad , ocupación y altura definidas en los planes parciales, son muy similares a las Ordenanzas Genéricas del resto del Suelo Urbano Consolidado, reasignar las Ordenanzas de Zona más parecidas sobre las parcelas, a fin de simplificar la operatividad de la aplicación del PBOM, aunque en algún caso para evitar alteraciones demasiado significativas de los derechos de aprovechamiento asignados, se introducen subtipos de la ordenanza , con pequeñas variaciones en cuanto a coeficientes de ocupación o de edificabilidad, que mejor respeten las singularidades de las parcelas provenientes de estos Planes Parciales.

14.2. Tipologías Edificatorias y Ordenanzas Edifcatorias

14.2.1. Zona Centro

La Zona Centro comprende los terrenos de la primitiva implantación del núcleo de El Saucejo, hasta primeros del SXX, (entorno de la Plaza de Cardenal Espínola, y Plaza de la Constitución, calles Ronda y Tebas), y una parte más moderna en la salida de la calle Fray Antonio, hasta la caseta municipal.

En esta zona es donde se concentran la mayoría de servicios y del comercio, por su posición central. Y además es la parte más antigua de la población, donde se ubica el parcelario y caserío más antiguo. El objetivo de la Ordenanza Edificatoria es el de compaginar la mayor intensidad de uso y edificación derivada de su condición de centro urbano, (por lo que se autoriza una altura mayor de la común, con tres plantas , para permitir la implantación de usos complementarios comerciales en las plantas bajas), con el objetivo quizá contradictorio de la preservación de los valores históricos del parcelario y la edificación originarias de la población, (que tiende a ser sustituida o bastante transformada, al inducirse el incremento de aprovechamiento para completar las 3 plantas).

En esta zona se ha perdido la homogeneidad tradicional originaria, conviviendo edificaciones antiguas, con otras mas modernas que han colmatado el incremento de altura y la utilización comercial de los bajos. Se considera por tanto conveniente mantener la singularidad ya muy consolidada de la existencia de la tercera planta y de la consolidación o concentración comercial, que se considera funcionalmente necesaria y bien ubicada en la posición central y representativa del pueblo, y controlar de forma individualizada, los procesos de demolición y sustitución o los de rehabilitación, sobre aquellas edificaciones antiguas originarias, que puedan tener valores patrimoniales y que se pretendan conservar, limitando en estos casos justificados el derecho edificatorio que genera la tercera planta.

Se deberá valorar la oportunidad de mantener con carácter general la posibilidad de edificación en tres plantas, y con la edificabilidad neta anteriormente citada, que puede generar los procesos de sustitución y cambio tipológico contrarios al objetivo de conservación, o si se mantiene, establecer singularidades o excepciones a ese criterio general , sobre las casas o edificaciones antiguas de mayor interés tipológico y morfológico de sus fachadas, a fin de conservar el patrimonio y el ambiente urbano original del núcleo histórico de la población, posibilitando en estos casos procesos de rehabilitación, que permitan la transformación y modernización de las viviendas y la posible incorporación de actividad comercial en planta baja, evitando la sustitución , por nueva edificación.

En el resto de determinaciones, se deben mantener y no aumentar los parámetros de ocupación máxima y edificabilidad resultante, ya bastante densa, para evitar, que la edificabilidad total generada sea muy superior a la necearía para el uso de una sola vivienda, lo que inmediatamente genera la tensión , de transformación de la vivienda unifamiliar tradicional a tipología de vivienda colectiva. La densidad de vivienda, que estaba regulada , en las NNSS debería ajustarse para evitar esta tendencia , o almenos su uso abusivo, con la tendencia a la destrucción de las tipologías tradicionales.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 263/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

También en esta zona donde existe un parcelario mas irregular en su forma y tamaños, es conveniente introducir la regulación de la vivienda interior, para los casos de parcelas de grandes profundidades , (corralones vacíos en el interior de manzanas), de manera que se pueda desarrollar un proyecto edificatorio que convine patios vivideros interiores, que reunan las mismas condiciones de habitabilidad, ventilación y vistas que las calles públicas, y que posibiliten un desarrollo coherente de estas parcelas de grandes dimensiones. En función de su distinta proporción en la relación frente de fachada y superficie , se debería regular una variación especifica del coeficiente de ocupación máxima, necesariamente mas bajo , y por tanto del resultante de la edificabilidad, precisamente para garantizar que los patios vivideros a los que den las fachadas de esas posibles viviendas interiores, tengan dimensiones adecuadas, y con conexiones peatonales a las calles públicas.

14.2.2. Zona Casco Antiguo

La Zona Casco Antiguo comprende el resto de los terrenos de la extensión más antigua del núcleo principal hasta la segunda mitad del siglo XX (parte de calle San Pedro, Calle Erillas, calles Horno y Calzada, calle Rosario, calle Majadahonda, e inicio de la calle Alberquilla).

En la Mezquitilla se incluye el caserío más antiguo entorno a la Capilla. Y en Navarredonda también se incluye como Zona Casco Antiguo el entorno más antiguo que rodea todo el espacio de la calle de La Iglesia, y las manzanas históricas situadas al norte de la carretera de Los Corrales.

En esta zona se conserva un parcelario antiguo, definido por alineaciones de calles no regulares, en algunos casos curvas o quebradas, en otros con una lineación muy continua formada por los antiguos caminos, y con frentes y fondos de parcelas más uniformes, que dan superficies de parcelas más pequeñas o medias. La tipología edificatoria es también la edificación entre medianeras alineada a vial. Y el uso mayoritario es el tradicional de vivienda unifamiliar, con viviendas desarrolladas en una o dos plantas, y con patios traseros más pequeños que en el Centro , aunque hay excepciones y cierta variedad de tamaños según las distintas calles, generando en muchos casos viviendas más pequeñas.

Las condiciones de edificación u ordenanzas que establecian las NNSS, y que mantiene el PGOU para esta Zona son casi idénticas a las de la Zona Centro, con el objetivo de conservar la parcelación existente, y con la excepción de la limitación de alturas en este caso a dos plantas. Esta circunstancia reduce la edificabilidad neta de parcela a 1,60 m2c/m2s que es una edificabilidad equilibrada y conforme a la tipología preexistente, que puede aumentarse a 1,80 m2c/m2s en el caso de ocupación al 100% en planta baja para usos complementarios comerciales.

El objetivo del PBOM es la conservación tipológica y morfológica de la edificación, y la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad. Circunstancias que se pueden considerar cumplidas con la regulación normativa expuesta, que es equilibrada en cuanto a edificabilidad resultante del tamaño genral d elas parcelas para mantener el uso característico de vivienda unifamiliar, y que es relativamente sencilla de aplicar y comprender por los vecinos, y esta socialmente consolidada..

La imagen urbana está plenamente consolidada con edificaciones alineadas a vial, y sin edificaciones singulares a destacar en la composición del ambiente urbano, que no requiere más control que el de regular la composición y ritmo de huecos, y la composición de las cubiertas. Existen pocos casos de fachadas discordantes con balconadas corridas o elementos morfológicos discordantes. Sin embargo si se detecta un problema de regulación en las zonas traseras de muchas de estas parcelaciones históricas, que no tienen doblada la parcelación en su medianera trasera: traseras de la Calle Erillas hacia el Arroyo, traseras de la calle Rosario, y traseras a ambos lados de la calle Majadahonda. En estos caso en los que las parcelas tiene salida hacia fincas rusticas o pasajes peatonales no urbanizados, se generan frentes de fachadas muy deteriorados en su imagen, pues reciben tratamiento compositivo de medianeras no vistas, a pesar de generar fachadas.

Debería de regularse esta situación muy negativa para la imagen urbana, controlando de forma mucho más exigente la formación de esos linderos como fachadas, y la urbanización correspondiente de esos viarios a los que se genera el frente.

En las aldeas de Navarredonda y La Mezquitilla, en sus zonas más antiguas también se aplica esta Normativa, que permite la conservación y rehabilitación, sin tensiones hacia la sustitución, del caserío preexistente. En Navarredonda debido al carácter singular del espacio urbano formado en el entorno de la Calle La Iglesia, podría ser necesario un mayor control o regulación de los procesos de renovación del caserío y de la formalización de la composición de fachadas, para conservar el ambiente urbano singular de este espacio, evitando la sustitución de los elementos morfológicos de la arquitectura tradicional, y potenciando la conservación del caserío histórico evitando demoliciones y sustituciones. También en Navarredonda se produce en este ámbito un grave deterioro en la imagen urbana en la zona trasera hacia el Arroyo, como consecuencia de la construcción indiscriminada de edificaciones auxiliares en los patios traseros, que tiene carácter de segunda fachada de las parcelas, pero que no tiene ningún tipo de control normativo en la regulación de las edificaciones respecto a esta fachada y en su composición volumétrica y arquitectónica. Debería regularse esta situación, considerando la misma normativa de composición que en la fachada principal.

14.2.3. Zona de Ensanche

La Zona de Ensanche comprende el resto del suelo urbano de la población de El Saucejo, generado en la segunda mitad del siglo XX, y también e incluyen las áreas de reforma interior o de relleno de piezas vacantes en suelo urbano no consolidado. En Navarredonda y la Mezquitilla, también se incluyen el resto de suelos más modernos no incluidos en la anterior Zona de Casco Antiguo.

El objetivo del PBOM, es la terminación de la estructura urbana en transformación, y compaginar la flexibilidad existente en cuanto a usos y tipologías edificatorias en estas zonas, con la mejora del amiente urbano y la calidad de vida.

Los tejidos urbanos que se incluyen en esta calificación, son muy dispares, tanto en su origen y trazado parcelario, como en el resultado de su proceso edificatorio. Existen parcelaciones con trazados de manzanas y parcelas bastante regularizados, generando ensanches bien articulados, y sin embargo también coexisten ensanches sobre ejes de caminos rurales, que solo consolidan el primer frente edificatorio, dejando todos los bordes como traseras respecto al medio rural trasero, y al mismo tiempo se mezclan parcelaciones irregulares, con edificaciones aisladas, o parcialmente adosadas, sin ningún tipo de orden ni planificación.

En este caso la Normativa Urbanística de las NNSS , que mantiene el PGOU, es muy flexible, regulando toda esta variedad en una única Zona de Ordenanza, y permitiendo la combinación de todo tipo de tipologías: edificación adosada entre medianeras de composición unitaria tradicional, edificación adosada entre medianeras, en hileras de composición arquitectónica común, edificaciones residenciales pareadas, edificaciones residenciales aisladas, edificaciones de tipología industrial, tipo nave o taller, etc.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 264/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

En esta Zona se permiten todo tipo de segregaciones o agregaciones de parcelas, con la limitación de la parcela mínima de 6 m de frente y 12 m de profundidad y 90 m2 de superficie. En el caso de edificaciones aisladas la parcela mínima se aumenta a una superficie mínima de 250 m2 con frente de fachada de 12 m.

Los usos autorizables también son muy flexibles, incluyendo el residencial unifamiliar o plurifamiliar, (con densidad neta de viviendas de 1 vivienda/111 m2 de parcela), los industriales, terciarios, etc.

La edificabilidad es la resultante de las condiciones de altura , dos plantas, y las de ocupación, en las que se diferencia la correspondiente a edificación adosada, 80% en las dos plantas salvo que la baja se destine a comercial que es del 100%, de la edificación aislada , que tienen una ocupación máxima de 50%. Se obtienen por tanto dos edificabilidades distintas: 1,60 m2c/m2s para tipología adosada, (ampliable a 1,80 m2c/m2s), y 1,00 m2c/m2s para tipología aislada. Estas condiciones de edificabilidad y ocupación se consideran coherentes para los tipos y uso previstos y se considera conveniente su mantenimiento, en la nueva normativa del PBOM.

El PBOM mantiene la actualización y diferenciación que establece el PGOU , sobre las determinaciones particulares de ordenación y condiciones de edificación, diferenciando distintos subtipos dentro de la ordenanza,, para diferenciar las edificabilidades asignadas a los procesos de desarrollo d elas ATUs en suelo urbano y también respecto a las edificabilidades aplicables a los antiguos suelos urbanizables que han adquiridoi la condición de suelo urbano y que mantienen con las menores variaciones posibles las edificabilidades asignadas por sus respectivos Planes Parciales.

Ademas como ya se ha comentado en el inicio de este capítulo, se generan unas nuevas ordenanzas de Zona para la tipología residencial aisladada y para la tipología de nave industrial adosada de pequeñas dimensiones, para usos de almacenaje o talleres.

14.2.4. Zona de edificacion Residencial Aislada

Se considera conveniente mantener la nueva Zona de Ordenanza específica para la tipología residencial de edificación aislada, con parcelas de mayores dimensiones que las tradicionales de la tipología residencial entre medianeras, y que se caracterizan por la disposición separada a la mayoría de los linderos o fachadas de las edificaciones, la composición arquitectónica sin medianeras de la edificación, generando fachadas a los espacios libres de parcela o directamente a la calle, y la existencia de una gran parte de la parcela como espacio libre privado , que se usa como huerta o jardín privado.

Esta tipología estaba autorizada como tipología compatible en la regulación de la Zona de Ensanche de las NNSS , existiendo casos aislados en el tejido ya formado de la zona de ensanche, pero existen zonas del pueblo donde la tipología de edificación asilada, ha ido formando tejidos completos, fundamentalmente en los bordes más externos, , que se pretenden reconocer y regular. También existe en la aldea de la Mezquitilla, cierta tensión al desarrollo de esta tipología edificatoria que se pretende reconocer y desarrollar de forma ordenada, canalizando estos desarrollos con esta nueva normativa de menor densidad.

Las condiciones de regulación de la parcela mínima , ocupación máxima, y edificabilidad, y altura, deberán ser objeto de ajustes y debate en el proceso posterior de formación del PGOU, considerándose inicialmente una superficie de parcela mínima de 600 m2 y una edificabilidad máxima de 0,5 m2c/m2s , que podría reducirse a 0,40 m2c/m2s. la ocupación máxima seria del 50%, dejando bastante flexibilidad en las condiciones de posición de la edificación en la parcela.

También esta nueva tipología se aplica en la resolución de la ordenación pormenorizada de algunas de las Actuaciones en Suelo Urbano ATUs, que por su singularidad requieren un tratamiento específico.

14.2.5. Zona Industrial en edificación Aislada

La Zona Industrial comprende con carácter singular la parcela de la Cooperativa Agrícola, de uso global industrial y con condiciones tipológicas totalmente diferenciadas del resto de zonas. El objetivo de la ordenación es compaginar el desarrollo de la actividad industrial específica, con el control de su impacto en el medio ambiente y en la imagen urbana.

La aplicación de esta Ordenanza está vinculada a una parcela muy singular como la de la Cooperativa Agrícola, parcela de grandes dimensiones donde conviven diversas edificaciones industriales, agrupadas con libertad según criterios funcionales de la actividad industrial, con existencia de una alta proporción de espacio libre de parcela destinada a patios de maniobra, o áreas de almacenaje e instalaciones al aire libre.

La regulación normativa da un alto grado de flexibilidad en cuanto a ocupación de parcela con la limitación de un máximo de ocupación del 50%. Y tampoco se limita el número de plantas, sino la altura máxima en unidades métricas de 9,00 m.

El PGOU mantiene estas circunstancias de singularidad manteniendo las mismas condiciones de la Ordenanza de las NNSS, que a su vez también mantiene el nuevo PBOM.

14.2.6. Zona Industrial en edificación Adosada

La Ordenanza Industrial de las NNSS esta pensada para su aplicación solo sobre la parcela singular de la Cooperativa Agrícola de dimensiones absolutamente singulares y basadas en una ocupación edificatoria también excepcional y singular, con edificaciones aisladas en la misma parcela rodeadas de espacios libres de maniobra o almacenaje al aire libre. Sin embargo no existe regulación normativa, para las tipologías tradicionales de pequeñas naves industriales, para uso de pequeñas industrias, servicios, talleres artesanales, almacenes de todo tipo, en muchos caos de material agrícola, o de garajes o cocheras, también en la mayoría de los casos para los vehículos y maquinaria agrícola.

Este tipo de edificaciones aparece en todas las zonas de ensanches de la población, al estar permitido como uso compatible en la Ordenanza de Zona de Ensanche, en dos variables: la primera como edificación complementaria con el resto de la edificación destinada a vivienda, como planta baja diáfana de una edificación que tiene la vivienda desarrollada en la planta primera, o como volumen edificado en las traseras o otras partes de la parcela; la segunda directamente como edificación única con tipología de nave industrial pequeña sobre las parcelas características de la tipología residencial entre medianeras.

El exceso de flexibilidad en la regulación normativa de la Zona de Ensanche debe revisarse, en dos direcciones. La primera regulando la compatibilidad del uso complementario de almacen o cochera agrícola en los bajos de la edificación característica de vivienda, y controlando también las condiciones de composición y materiales de las edificaciones auxiliares de cocheras o almacenes en la misma parcela donde se combina con la vivienda que es el uso principal. La segunda produciendo una nueva ordenanza de Zona Industrial Adosada o Intensiva, para regular la implantación de estas tipologías de forma exclusiva sobre las parcelas, pues generan formas urbanas e imágenes de composición de fachadas y volúmenes bastante diferentes.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 265/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

En la propuesta de ordenación del PBOM, se definen una serie de zonas de la población , más externas y con buena accesibilidad a la red viaria y la red de carreteras, destinadas a consolidar estos usos como los usos o tipologías características, segregadas de los usos residenciales. Parte de las mismas ya están incorporadas al Suelo Urbano comun y en otros casos se incorporan como actuaciones de transformación urbanística ATUs en Suelo Urbano.

Las condiciones de edificación específicas serían las características de esta tipología con edificación en una planta, con ocupación del 100% de la parcela, y superficies de tamaños de parcelas regulados de forma flexible. Como también existen casos de ocupación en planta primera, se puede flexibilizar esta alternativa, aunque manteniendo un coeficiente de edificabilidad fijo de 1,00 m2/m2.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 266/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

15. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

15.1. Los criterios sobre Proteccion del Patrimonio establecidos en la LISTA. Ordenacion General y Ordenacion Detallada.

En el municipio de El Saucejo no existe ningún elemento patrimonial que este incluido en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucia ni que se haya declarado como BIC Bien de Interés Cultural, por tanto no existen por tanto determinaciones de protección patrimonial con contenido de ordenación general, a incorporar al Modelo General de Ordenacion , (Art. 75 Reglamento LISTA); en el al documento del PBOM.

No obstante el Planeamiento General puede incorporar otros elementos de protección patrimonial, que considere necesario conservar o proteger, e incorporarlos al propio Catalogo del documento urbanístico.

En este caso la nueva regulación que establece la LISTA , diferencia como Determinaciones que completan el Modelo General de Ordenacion , (contenido de la Ordenación General), la Identificacion de los Bienes o Espacios ubicados en el Suelo Rustico, que deban contar con Proteccion Patrimonial , que no tengan consideración de BIC,(Articulo 77 del Reglamento de la LISTA)

Y por otro lado el Reglamento d ela LISTA segrega como contenido de la Ordenacion Detallada la Identificacion de los Bienes o Espacios ubicados en el Suelo Urbano, que deban contar con Proteccion Patrimonial , que no tengan consideración de BIC,(Articulo 78 del Reglamento de la LISTA).

Considerando que el objeto de El Plan Basico de Ordenacion Municipal , es agrupar de forma simplificada las determinaciones de ordenación general del PGOM, y las de ordenación detallada del POU, en este contenido especifico y transversal de la Proteccion del Patrimonio , se considera mas operativo y sencillo de comprensión y aplicación , agrupar en un único capitulo conjunto de la Memoria de Ordenacion , las determinaciones correspondientes sobre Proteccion del Patrimonio , con la sencilla estructura de diferenciar los Elementos Patrimoniales a Proteger, por su ubicación en suelo rustico o en suelo urbano, a los efectos de su consideración como parte d ela ordenación general o detallada..

15.2. Bienes analizados para su inclusión en el Catálogo

La tramitación del Plan de Básico de Ordenación Municipal implica la revisión de los elementos patrimoniales con valores históricos, artísticos, etnológicos o naturales de todo el término de El Saucejo, proponiendo un nuevo "Catálogo", en consonancia con el ya recogido en el documento del PGOU, adecuando su alcance y contenido del nuevo planeamiento general y a los requisitos más detallados de la legislación vigente autonómica y estatal en materia urbanística y fundamentalmente de protección patrimonial, en cuanto a puesta en valor,

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 267/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

protección y conservación del patrimonio preexistente, y en cuanto a incorporación de medidas concretas de protección y conservación especificas en las nuevas Normas Urbanísticas.

La protección individualizada del patrimonio de interés histórico, artístico y natural, es el sistema más tradicional de abordar la preservación del mismo, a través de su inclusión en el correspondiente documento de Catálogo, planteado inicialmente desde el Documento de Avance, y completado posteriormente en el texto del PBOM, en el que se establecerán las condiciones particulares en la Ficha de Catalogación de cada inmueble o elemento. No obstante dicho sistema puede complementarse en las sucesivas fases del PBOM mediante sistemas adicionales de protección genérica de los inmuebles no catalogados, a través de normativas que garanticen la preservación del paisaje e imagen urbana, así como de los entornos en los que se insertan los bienes catalogados, ya que dicho contexto adquiere cada vez más importancia desde el entendimiento actual de los criterios de protección, reforzado aún más en la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) en relación con sistemas anteriores en los que se daba excesivo énfasis a la protección individual y aislada de los bienes.

El presente documento del PBOM, partiendo de la documentación ya recogida en el PGOU, realiza un análisis y valoración de los elementos individuales que por sus valores patrimoniales intrínsecos deben conservarse, haciendo una propuesta de catalogación del PBOM, equivalente a la anterior del PGOU, estableciendo en consecuencia con esa valoración los niveles de protección existentes, sin incorporar nuevos elementos.

Esta valoración se ha realizado contrastando listados de elementos que pudieran tener cierto interés patrimonial , facilitados en el informe preliminar de la Delegación Territorial de Cultura, que figuran en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (Código Mosaico), que han sido objeto de análisis especifico de cada elemento , y en base al mismo se han desechado algunos elementos o edificios por su limitado interés, o por su nivel de degradación o por desaparición, y en el resto de casos se han valorado los elementos a conservar, y se han establecido los correspondientes niveles de protección.

La valoración y el diagnóstico sobre el nivel de protección de cada elemento analizado, se desarrolla en el documento Anexo Diagnostico sobre Patrimonio de la Memoria de Información y Diagnostico elaborado por el PGOU, (que ya fue objeto de Informe Sectorial Favorable por la Delegacion de Cultura).Como criterio general se han mantenido los niveles de protección establecidos para los elementos o edificios más singulares incluidos en el Catalogo de las NNSS 2000, y se han incorporado otros elementos singulares como el Cementerio y el Pozo y Alberca de " La Noria", y con respecto a los cortijos y haciendas en el medio rural , se han incorporado con niveles de protección parcial algunos de los cortijos estudiados, (el más singular el Molino de las Monjas),que conservan aun partes de las edificaciones originarias, o no han sufrido mucha alteración o deterioro, y sin embargo se ha considerado dejar sin protección otros cortijos como los de Gordillo, La Ruana, y La Victoria, los dos primeros por su alto grado de transformación de los elementos antiguos, y en el último caso por su estado de ruina. En el caso de las viviendas estudiadas en el Centro Histórico y en Navarredonda, existe una gran cantidad de las viviendas referenciadas en Base de Datos de la Junta de Andalucía, que han sido demolidas, o profundamente transformadas. El Centro Histórico de El Saucejo tampoco mantiene una uniformidad del tejido edificatorio, pues ha sido sometido a muchas sustituciones de edificaciones antiguas o remontes de plantas, y por tanto solo se han incorporado al Catálogo, algunas viviendas que se han considerado de forma aislada, como más significativas , por su calidad arquitectónica, y por ser más representativas de las tipologías tradicionales, y se incluyen en el Catalogo , permitiendo obras de reforma y adaptación, para evitar su desaparición. Por último se incorpora al Catálogo, un elemento natural singular, el Olivo Milenario, a fin de destacar su singularidad y posibilitar su conservación.

En consecuencia se establece la siguiente clasificación de los elementos patromoniales a proteger:.

A los efectos sistemáticos de catalogación, hemos agrupado los bienes protegidos en los siguientes apartados:

Ordenacion General . Elementos Patrimoniales en suelo rustico

- Patrimonio arqueológico (yacimientos)
- Patrimonio arquitectónico en el medio rural (Cortijos y Haciendas)
- Patrimonio de elementos naturales singulares (Árboles singulares)

Ordenacion Detallada . Elementos Patrimoniales en suelo urbano

- Patrimonio arquitectónico singular (arquitectura singular)
- Elementos patrimoniales singulares (piezas u objetos singulares)
- Patrimonio arquitectónico en el medio urbano (Casas y Viviendas)

El Documento de Avance sobre Proteccion Patrimonial que incorpora el PBOM realiza una valoración y en consecuencia una propuesta inicial de protección individualizada de elementos que considera destacables desde el punto de vista patrimonial, definiendo unos niveles niveles básicos:

Yacimientos Arqueológicos

Y.1	Yacimiento Los Baldios/camino Postero	Territorio

Patrimonio Arquitectonico en el Medio Rural

C.1	Cortijo de Govantes	Territorio
C.2	Cortijo de La Lebrona	Territorio
C.3	Cortijo/Molino de las Monjas	Territorio
C.4	Cortijada de Majadahonda	Territorio
C.5	Cortijo Saucedilla	Territorio
C.6	Cortijo Garzón	Territorio

Patrimonio Elementos Naturales Singulares

N.1	Olivo Milenario	Territorio

Patrimonio Arquitectonico Singular

A.1	Iglesia de San Marcos	Núcleo urbano
A.2	Hacienda San Pedro	Núcleo urbano
A.3	Cementerio de San José	Núcleo urbano
A.4	Ermita de San José	Navarredonda

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
Firmado
268/584
Estado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

A.5	Ermita de La Inmaculada	La Mezquitilla

Elementos Patrimoniales Singulares

E.1	Fuente de la Mezquitilla	La Mezquitilla
E.2	Fuente/Pilar de Navarredonda	Navarredonda
E.3	Aljibe y Alberca "La Noria"	Navarredonda
E.4	Fuente de la Plaza de la Iglesia	Núcleo urbano
E.5	Fuente Pilar C/Maestro Antonio Montero	Núcleo urbano

Patrimonio Arquitectonico (Viviendas) en el Medio Urbano

V.1	Calle Ronda nº 20	Núcleo Urbano
V.2	Calle Teba nº 7	Núcleo Urbano
V.3	Plaza Cardenal Espinola nº 9	Núcleo Urbano
V.4	Calle Teba nº 5	Núcleo Urbano
V.5	Calle Horno nº 5	Núcleo Urbano
V.6	Plaza Cardenal Espínola nº 2	Núcleo Urbano
V.7	Calle Iglesia nº 24	Navarredonda
V.8	Calle Cruz nº 51	Navarredonda

15.3. Niveles de Protección

En base a toda la información descrita, se ha estimado conveniente asignar con carácter general tres niveles de protección, aplicables según asignación a todos los edificios, construcciones y elementos especiales y cuyo contenido básico se describe en apartados siguientes:

- Protección integral.
- Protección global.
- Protección parcial.

Adicionalmente se añade un nivel de protección vinculado a los restos arqueológicos catalogados:

- Protección arqueológica.

15.3.1. Nivel de Protección Integral

El *"nivel de protección integral"* es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, por su carácter monumental o singular y por razones histórico-artísticas, preservándose todas sus características arquitectónicas, es decir volúmenes, formas y elementos decorativos.

Los elementos arquitectónicos especiales o elementos singulares relacionados como tales en el Catálogo, también tienen asignado este nivel de protección, lo cual implica su total mantenimiento en buen estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta, impidiendo asimismo su traslado o remoción. Estos son:

A.1	Iglesia de San Marcos	Núcleo urbano
A.4	Ermita de San José	Navarredonda
E.1	Fuente de la Mezquitilla	Núcleo urbano
E.2	Fuente/Pilar de Navarredonda	Navarredonda
E.3	Aljibe y Alberca "La Noria"	Navarredonda
E.4	Fuente de la Plaza de la Iglesia	Núcleo urbano
E.5	Fuente Pilar C/ Maestro Antonio Montero	Núcleo urbano
A.5	Ermita de La Inmaculada	La Mezquitilla

Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

- Conservación y mantenimiento.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Restauración.
- Reforma menor.
- Demolición parcial, sólo de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
- Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizarán, en su caso, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente.

El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a valorar. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

15.3.2. Nivel de Protección Estructural

El *"nivel de protección global"* es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachadas, volúmenes y todos los elementos tipológicos, estructurales y espaciales configuradores del inmueble.

Los elementos arquitectónicos relacionados con protección estructural deben ser mantenidos en buen estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta. Estos son:

A.2	Hacienda San Pedro	Núcleo urbano
A.3	Cementerio de San José	Núcleo urbano

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
269/584

Dentro del nivel de protección estructural, se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

- Conservación y mantenimiento.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Restauración.
- Reforma menor.
- Reforma parcial.
- Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio.
- Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
- Sustitución parcial.
- Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizarán, en su caso, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente.

El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

15.3.3. Nivel de Protección Parcial

El *"nivel de protección parcial"* es el asignado a edificios con valores arquitectónicos significativos en el contexto histórico del municipio es el asignado a edificios con valores arquitectónicos significativos en el contexto histórico del municipio que se protegen por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano (caserío singular) fundamentales en la percepción del área histórica del municipio, así como la percepción del territorio (cortijos y haciendas) y el medio rural.

Se identifican como patrimonio arquitectónico (viviendas) en el medio urbano

V.1	Calle Ronda nº 20	Núcleo Urbano
V.2	Calle Teba nº 7	Núcleo Urbano
V.3	Plaza Cardenal Espinola nº 9	Núcleo Urbano
V.4	Calle Teba nº 5	Núcleo Urbano
V.5	Calle Horno nº 5	Núcleo Urbano
V.6	Plaza Cardenal Espínola nº 2	Núcleo Urbano
V.7	Calle Iglesia nº 24	Navarredonda
V.8	Calle Cruz nº 51	Navarredonda

Se identifican como patrimonio arquitectónico en el medio rural

C.1	Cortijo de Govantes	Territorio
C.2	Cortijo de La Lebrona	Territorio
C.3	Cortijo/Molino de las Monjas	Territorio
C.4	Cortijada de Majadahonda	Territorio
C.5	Cortijo Saucedilla	Territorio
C.6	Cortijo Garzón	Territorio

Dentro del nivel de protección parcial, se permitirám obras con los siguientes grados de intervención:

- Conservación y mantenimiento.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Restauración.
- Reforma menor.
- Reforma parcial.
- Reforma general.
- Demolición parcial, excepto dos primeras crujías de fachada o elementos que se indiquen en catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección
- Reconstrucción.
- Sustitución parcial.
- Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.
- Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, en la Ficha de Catálogo correspondiente.

El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación.

15.3.4. Nivel de Protección Arqueologico

Se puede definir patrimonio arqueológico como el conjunto de objetos materiales, muebles o inmuebles, o vestigios de cualquier naturaleza que puedan proporcionar información sobre la existencia, cultura, actividades o relaciones de seres humanos en el pasado que pudiesen estar vinculados a un lugar determinado.

Dentro del término municipal de El Saucejo se han encontrado distintos restos arqueológicos subyacentes, convenientemente catalogados como "Yacimientos Arqueológicos" y datados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Con fecha de 2019 coincidiendo con los trabajos de redacción del PGOU , se elbora la Carta Patrimonial de El Saucejo, por la Arquologa Laura Mercado Herbas , por encargo de la Consejeria de Cultura. En dicho documento

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 270/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

se analizan y catalogan todos los yacimientos arquologicos existentes en el Termino y se clasifican y catalogan en función de su Grado de Proteccion.

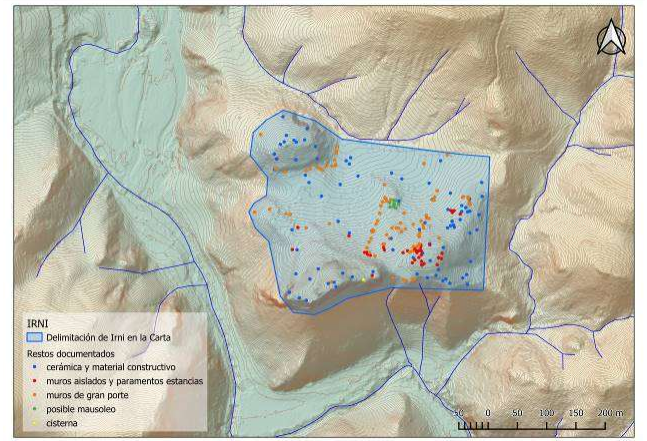
Se realiza propuesta de Catalogacion en el Grado 0 y se propone para su Declaracion como BIC el yacimiento de Los Baldios= Y-1 Yacimiento de Los Baldíos o Camino Postrero, Yacimiento que contiene restos de un Oppidum Turdetano , el Periodo Ibero /hierro , y también de época romana del Periodo Alto Imperial , situado en un cerro al sur del Termino municipal , y sobre el que la Carta Arquologica propones s inclusión en el Catalogo General de Bienes Historicos de Andalucia, como Sitio Arqueologico

Se Catalogan con el Grado 1 Potencialidad Alta un total de 15 yacimientos arquologicos que corresponden a restos de elementos constructivos, como torreones, murallas o restos de establecimientos agropecuarias romanos,de cierta entidad.

Se Catalogan con el Grado II Potencialidad Media 27 yacimientos arqueológicos, que se corresponden fundamentalmente con asentamientos de la prehistoria reciente o asentamientos romanos, con materiales arquologicos dispersos de densidad media.

Se Catalogan con el Grado III Potencialidad Baja 15 yacimientos arqueológicos, que se corresponden con hallazgos aislados , con interés suficiente como indicadodres de posibles nuevos hallazgos en su entorno.

Imagen 15.1. Yacimiento de Los Baldios.Delimitacion.



Los Yacimientos Arqueologicos , reconocidos y Catalogados en la Carta Patrimonial de El saucejo, no se incorporan al Catalogo urbanístico del PBOM, para evitar duplicidades, pero estarán sometidos al régimen de protección arquologica, que establece la propia Carta Patrimonial. Este documento tiene carácter complementario, al Catalogo de Proteccion de Patrimonio que incorpora el PBOM.

15.3.5. Areas de Prevencion Arqueologica

A fin de dar cumplimiento a la Legislación de Patrimonio, en la etapa de tramitación del PGOU , se ha realizado una Intervención Arqueológica preventiva de Prospección Superficial sobre los suelos con clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable y los correspondientes SSGG (nomenclatura de la anterior Ley LOUA) con objeto de realizar diagnóstico preciso de la potencialidad arqueológica de los suelos que el PGOU proyecta puedan ser objeto de transformación.

Del Informe Técnico correspondiente se definen como conclusiones la definición de unas Áreas de Prevención Arqueológica, en las que se encuentran restos dispersos en superficie de material lítico o cerámico de diversas épocas. Salvo en una de las Áreas estudiadas el material es disperso y no afecta a la totalidad de las parcelas estudiadas. Con carácter general la potencialidad es baja y no se encuentra ningún yacimiento arqueológico con potencialidad alta. En cuanto a los periodos históricos la mayoría es del periodo moderno contemporáneo (S XVI a s XIX) y tan solo en la Mezquitilla se encuentra material disperso del periodo bajo-romano o musulmán, y en el Arroyo la Parra, sector SUNS-4, material lítico del periodo prehistórico.

Sobre estas Areas se establece un nivel de prevención arqueológica, de Potencialidad Grado III, de manera que la ejecución de obras de movimiento de tierras correspondientes a las obras de urbanización, deban ser sometidas a una cautela de vigilancia arqueológica que estime o desestime la existencia real de un posible yacimiento arqueológico en el lugar.

Las Zonas de Prevención Arqueológica resultantes de la Intervención Arqueológica ,quedan definidos en el Plano o-11 "Protección del Patrimonio"., y se especifica esta cautela en las Fichas de desarrollo de los correspondientes sectores de suelo afectados..

- P-1 Mezquitilla,
- P-2 Hacienda San Pedro
- P-3 Polideportivo Sur.
- P-4 Vereda Cañuelo
- P-5 Arroyo La parra
- P-6 Navarredonda

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 271/584

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	272/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

16. PROGRAMACIÓN DEL PBOM

16.1. LA PROGRAMACION TEMPORAL

16.1.1. Objeto

Se entiende la Programacion Temporal como un marco de compromisos entre los diversos entes que deben de intervenir en el desarrollo del Plan bajo la dirección de la política urbanística del Ayuntamiento, y su finalidad es establecer la lógica secuencial del desarrollo y ejecución acorde con el modelo de ordenación general para el funcionamiento de cada una de las partes de esa secuencia y órdenes de prioridad.

El Programa Temporal compromete e integra a los diferentes agentes privados y públicos que deben de intervenir para el logro de los objetivos previstos al horizonte de funcionalidad del Plan a medio plazo, que se fija en dieciséis años, divididos en dos periodos de ocho años.

Se estima que tras un primer periodo de ocho (8) años el presente Programa Temporal debe de ser revisado para evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos temporales fijados y establecer las correcciones procedentes; todo ello sin perjuicio de que la evaluación de cumplimiento por el Ayuntamiento debe de ser continua, de modo que en el momento en que se incumplan las previsiones de actuación de la iniciativa privada, ésta pueda ser sustituida por mecanismos de gestión pública.

16.1.2. Órdenes de Prioridad

En los apartados 10 y 13 de esta Memoria de Ordenación se han definido los órdenes de prioridad para la ejecución de las actuaciones previstas de desarrollo del Plan, incluyéndose dicho dato en los cuadros de características generales así como en las Fichas deActuaciones de las Normas Urbanísticas del Plan.

El contenido de cada uno de los órdenes de prioridad establecidos es el siguiente:

PRIORIDAD 1: PRIMER PERIODO DE PROGRAMACIÓN DE 8 AÑOS (1P) 2026-2034

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones de desarrollo, que atendiendo a su tamaño, localización y a las prioridades municipales, se consideran de especial importancia para los objetivos municipales propuestos de regeneración o consolidación de la estructura urbana, y respecto a la previsión de suelo para las necesidades básicas de la población actual y su normal evolución en el plazo de ocho (8) años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio que en las Fichas de cada actuación se regule detalladamente el plazo dentro de este orden de prioridad. Al primer periodo temporal se adscriben los ámbitos de:

- Actuaciones de Transformacion Urbanística en suelo urbano : Se incluyen parte de las actuaciones ATUs previstas en SU, que se consideran mas prioritarias para completar la estructura urbana preexistente, completando desarrollos parcialmente formalizados,o que incorporan oparte d elos trazados de las nuevas rondas urbanas Sur y Este , que se proponen para mejorar el SG Viario , principalmente las correspondientes a Las Zonas de Vereda Cañuelo ATU-SU-10, y las actuaciones en la Carretera de Navarredonda y Calle Alberquilla, (ATU-SU-11, ATU-SU-13 y ATU-SU-1). Estas

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 273/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

actuaciones suponen 185 viviendas aproximadamente el 48 % de la capacidad total de ATUs en Suelo Urbano. Además se incorpora la actuacion ATU-SU-8, para completar la dotación de equipamiento deportivo en Navarredonda y la actuación en el centro ATU-SU-5. por su interés para mejorar la dotación de aparcamiento en el centro.

- El resto de actuaciones de uso residencial que son suelos mayoritariamente de colmatación del continuo urbano , se consideran menos prioritarios, en cuanto a necesidades de viviendas, y no se incluyen para facilitar la terminación de la estructura urbana concentrando las actuaciones prioritarias , mas necesarias en este primer orden de proioridad y programación temporal.
- Actuaciones Asistemáticas de iniciativa municipal: se incluyen como Prioridad 1, todas las actuaciones de Reurbanización y terminación del Viario (AU-RV-1 a AU-RV-10), para completar los procesos de mejora de la urbanización pendientes a corto plazo, también se incluyen las actuaciones de apertura de viario AU-ASV, que son necesarias en la ordenación de actuaciones previstas en este orden de prioridad, las aperturas de viario en el centro AU-AV-7 y AU-Av-8. También se incluyen las actuaciones de Sistemas Generales , (AS GV-1 y AS-GV-2) para completar la ronda entre la Carretera Navarredonda y Calle Alberquilla. Se incluyen también las dos actuaciones de Gestión de Suelo AU GS-1 y AU GS-2 para regularizar los proyectos de reparcelación y la calificación de las parcelas ya urbanizadas de los sectores S-4 y S-6.
- Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico: se incluyen en este nivel de programación los tres sectores de Suelo Urbanizable Ordenado del PGOU , que se mantienen y se delimitan por el PBOM, como Actuaciones de Nueva Urbanizacion en suelo Rustico , ATU-SR-1 , ATU-SR-2 y ATU-SR-4, para mantener la continuidad de los procesos de planeamiento y gestión en curso, y respetar los derechos adquiridos por los titulares . Se incluye la Unidad de ejecuion UE-2 del antiguo Sector 2, para completar la trama urbana inacbada de este sector. Se incluye el Sector de la Hacienda San Pedro, de uso industrial, mas sus SSGG adscritos, en el entorno de la Hacienda San Pedro, en base a la iniciativa formulada en el Convenio correspondiente. En el que los SSGG, internos, pudieran anticiparse en su gestión al primer octogenio, por su interés para desarrollar la estructura urbana prevista. Y ttambién se incluye el SUO-6 en Navarredonda, de iniciativa privada manifestada por los titulares.
- Y por último también tienen orden de prioridad 1 el Sector Dotacional del entorno del Polideportivo ATU-SR-3 por la necesidad de construcción del Tanque de Tormenta para control de inundaciones , además de por la necesidad de completar diveroso SSGG de espacios libres, equipamiento, y sistema general viario , (ronda sur). Y el nuevo sector industrial Las Cruces ATU-SR-5, a desarrollar para ofertar nuevo suelo industrial , y además incorporar a la estructura urbana la parcelación irregular existente, desarrollando un Plan parcial , conjunto , que pudiera después programar en dos etapas temporales , ambas Unidades de Ejecución.

PRIORIDAD 2: SEGUNDO PERIODO DE PROGRAMACIÓN DE 8 AÑOS (2P) 2035-2042

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan, con criterios de oportunidad para su desarrollo , en función del nivel de desarrollo y terminación de las Actuaciones asignadas al primer Orden de Prioridad y programación , que puedan completar el resto de vacios urbanos del municipio en el periodo de ocho (8) a (16) años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, y por la propia iniciativa de los particulares , en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad. Se incluyen en este segundo orden de prioridad:

- Actuaciones de Transformacion Urbanística en suelo urbano: Se incluyen en este orden de programación, el resto de actuaciones ATUs en Suelo Urbano, correspondientes a las actuaciones en el entorno de la Era Mora, ATU-SU-3 y ATU-SU-4, a las previstas en los bordes urbanos de la carretera Ecija Olvera, ATU-SU-2 y ATU-SU-7,„ por ser estas actuaciones con carácter general actuaciones de extensión o de colmatacion del continuo urbano, y se consideran menos prioritarios en la conformación de la estructura urbana, y complementarios en cuanto a número de viviendas respecto a los de orden de prioridad primera. El mismo criterio en función de su carácter de bordes urbanos , se aplica a las actuaciones ATU-SU-9 al final de la Vereda cañuelo, y la ATU-SU-12 en el borde de Navarredonda.
- Actuaciones Asistemáticas de iniciativa municipal: se incluyen como Prioridad 2 el resto de las actuaciones urbanísticas de apertura de viario previstas AU-AV, que tienen un carácter de vinculacion a otras actuaciones de reforma o desarrollo , para la conexión de ATUs a la estructura viaria principal (AU-AV-2, a AU-AV-5,), y el AU-AV-8. También se incluyen el resto de actuaciones en el entorno del Silo Agrícola (SGE-1,) así como el resto de actuaciones de sistemas generales previstas en suelo rustico para dotación de equipamiento y servicios urbanos. (ampliación de Polideportivo y Cementerio)
- Actuaciones de Rehabilitacion y Mejora d e Cauces en Suelo Rustico Se incluyen también en este capítulo las Actuaciones en Suelo Rustico AU-SR identificadas en el Plano o.08 NU.OC "Desarrollo y gestión. Actuaciones", que tienen por objeto la rehabilitación de los cauces, y la recuperación del DPH, y sus zonas de policía de los Arroyos de La Parra y de Navarredonda, en su zona de contacto con los dos bordes este del núcleo principal de El Saucejo y de Navarredonda. Su activación y desarrollo dependerá en gran medida de la concertación del Ayuntamiento con otras Administraciones y con los propietarios en su caso, y es conveniente introducir un margen de flexibilidad adicional en su gestión.

16.1.3. Plazos de cada Orden de Prioridad

PLAZOS DE URBANIZACIÓN

Los plazos de desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en el PBOM, a computar a partir de la publicación de su aprobación definitiva (salvo que en Fichas se indique una programación que implique plazos inferiores)) serán los siguientes:

a) Actuaciones de Prioridad 1:

- Plazo para formular el instrumento de planeamiento: Dos (2) años.
- Plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y aprobación del Proyecto de Urbanización: dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En caso de que no sea necesario formular planeamiento de desarrollo por ordenación directa del PBOM: cuatro (4) años a partir de la aprobación definitiva del PBOM
- Plazo para completar las obras de urbanización: cuatro (4) años a partir de la aprobación del Proyecto de urbanización y como máximo en el primer periodo temporal de vigencia del PBOM.

b) Actuaciones de prioridad 2:

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Página | 274/584
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35

- Plazo para formular el instrumento de planeamiento: diez (10) años.
- Plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y aprobación del Proyecto de Urbanización: dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En caso de que no sea necesario formular planeamiento de desarrollo por ordenación directa del PBOM: doce (12) años a partir de la aprobación definitiva del PBOM
- Plazo para completar las obras de urbanización: cuatro (4) años a partir de la aprobación del Proyecto de urbanización y como máximo en el primer periodo temporal de vigencia del PBOM.

PLAZOS DE EDIFICACIÓN

Se fija en cuatro (4) años a contar a partir de la finalización de las obras de urbanización del ámbito de actuación, excepto en los supuestos de suelo vinculado a vivienda protegida, en que se establece un plazo de cuatro años para la obtención de la calificación provisional de vivienda protegida , a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización, y un plazo máximo de cuatro (4) años, a partir del anterior para la obtención de la calificacion definitiva hasta que por la evolución de la demanda, desde criterios municipales estén satisfechas suficientemente las necesidades, de acuerdo con la evolución del Registro de Demandantes y las previsiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

16.2. PROGRAMACIÓN DEL ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO PBOM

Actualmente se comprueba que la complejidad de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como la complejidad técnica y financiera de los procesos de gestión y urbanización de cualquier actuación de cierta envergadura, difícilmente se pueden alcanzar en periodos temporales de solo cuatro años. Por ello el PBOM plantea la conveniencia de establecer periodos temporales más largos, correspondiente a dos periodos de 8 años.

Por otro lado la programación ha estado tradicionalmente ligada en los Planes Generales a la gestión, tanto por coherencia en cuanto a ejecución temporal como a efectos de asignación de aprovechamientos, aspecto de trascendencia económica muy vinculada a la temporalidad de la ejecución. Las determinaciones establecidas al respecto en el PBOM y los criterios que las justifican han sido los siguientes.

DEFINICIÓN DEL ORDEN DE PRIORIDAD"

En un núcleo urbano de las características del que nos ocupa, aparte de programación temporal de plazos, interesa hablar de "órdenes de prioridad" en la ejecución para que haya la adecuada coherencia entre desarrollo de actuaciones y sus necesidades dotacionales y de infraestructuras.

Además los plazos temporales fijados deben de evaluarse cada cierto periodo de tiempo, para adaptarlos a las efectivas necesidades desde el interés público municipal de existencia continuada de una oferta de suelo urbanizado suficiente y a precios adecuados para las necesidades de la población. Y pueden ser objeto de modificación o de incumplimiento, lo que puede alterar la coherencia de las previsiones del Plan, siendo por tanto necesario además de fijar dichos plazos, definir con claridad el orden de prioridades y la jerarquía y vinculaciones fundamentales de las distintas actuaciones del Plan.

El incumplimiento de los plazos por parte de la iniciativa particular (cuando se establece), faculta al Ayuntamiento para la actuación subsidiaria y el cambio del sistema de actuación privada por cualquiera otro de gestión pública,. Ademas el incumplimiento de plazos que se establece en el a`partado anterior puede suponer el decaimiento de la Propuesta de Delimitacion de ATU que establece el PBOM..

Se han definido dos órdenes de prioridad en la ejecución de las previsiones en coherencia con las características del municipio:

PRIORIDAD 1

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones de desarrollo que se consideran de especial importancia para cubrir las necesidades inmediatas a corto plazo de suelo residencial o industrial, y que son prioritarias para la solución o mejora de los déficit estructurales o dotacionales mas significativos de la población actual, conforme al objetivo fundamental del Plan de conseguir reformar y completar la estructura urbana existente, en un plazo de ocho años desde la aprobación del PBOM.

PRIORIDAD 2

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 275/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan con criterios de posibilidad de crecimiento a medio y largo plazo del municipio para un segundo periodo de 8 años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad. También podrán retrasarse mediante revisión del programa cada 8 años, si no hay dinámica de crecimiento suficiente.

En cualquier caso, sobre los sistemas generales incluidos o adscritos a las Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Rustico o en Suelo Urbano, a los que se les asigna esta prioridad 2, se establece la opción de que el Ayuntamiento pueda adquirir el suelo de dichos sistemas en cualquier momento del desarrollo del Plan para facilitar o adelantar su ejecución, sin perjuicio de subrogarse en los derechos de propiedad de dicho suelo cuando se gestionen los citados Sectores, en su orden normal de prioridad.

Asimismo nada impide que una ATU delimitada en Suelo Rustico o en Suelo Urbano , incluido en el *orden de prioridad 2*, se pueda adelantar al nivel 1, siempre que los promotores de la actuación adelanten los costes de enlaces exteriores con los sistemas de comunicaciones o de infraestructuras derivados de esta alteración, y ello no suponga perjuicios al Ayuntamiento en cuanto a la programación de sus prioridades de inversión o de política de suelo desde el interés público.

Código Seguro De Verificación wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por Isabel Andrade Avalos

Observaciones Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página 276/584

Estado Firmado

Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

17. LA GESTION DEL PBOM. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO. GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

17.1. APROVECHAMIENTO MEDIO

17.1.1. Introducción

El aprovechamiento medio es la expresión matemática de la relación existente entre al aprovechamiento urbanístico de un área de reparto y su superficie. Es una unidad abstracta de medida del contenido patrimonial de los suelos con aprovechamiento incluidos en ATUs o de los SSGG adscritos a las mismas. Para que el aprovechamiento medio pueda efectivamente reflejar un contenido patrimonial homogéneo de la propiedad del suelo, requiere la adecuada homogeneización de los usos y tipologías (según proceda) en función del valor económico de repercusión de los mismos de acuerdo con las condiciones medias de mercado en el municipio.

17.1.2. Criterios de Aplicación según Clases de Suelo

La primera cuestión a plantearse en el instrumento de planeamiento que nos ocupa es el ámbito y clase de suelo a la que aplicar este mecanismo equidistributivo. Para ello, según la clase de suelo se tienen en cuenta los siguientes criterios:

a) Suelo urbano no sujeto aActuaciones de Transformacion Urbanistica

Está claro que en el suelo urbano común o consolidado, no es en ningún caso aplicable la técnica del aprovechamiento medio. En el suelo urbano no sujeto a ATUs, los propietarios no ceden gratuitamente suelo ni aprovechamiento alguno a la Administración, sólo existe la carga individual de convertir el terreno en solar si fuera preciso. En consecuencia, si no hay cargas de cesión de suelo ni aprovechamientos que repartir no juega ningún posible papel la técnica del aprovechamiento medio y áreas de reparto. En este tipo de suelo urbano , tan sólo se puede conseguir suelo para dotaciones mediante expropiación, y aplicar en su caso cargas de urbanización o ejecución pendientes , a cargar mediante contribuciones especiales.

b) Suelo urbano sujeto a Actuaciones de Trasformacion urbanistica

En esta categoría de suelo, se puede delimitar una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o adscribir sistemas generales, con lo cual en la práctica es potestativa la aplicación de la técnica del aprovechamiento medio en toda su extensión, dado que si cada Ámbito de ATU fuese un área de reparto, en la práctica se estaría limitando el alcance equidistribuidor de esta técnica. Según la mayoría de las referencias doctrinales dependerá del grado en que la ordenación del Plan para los diferentes ámbitos de ejecución en este suelo, consiga ajustarse al principio general de equidistribución.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 277/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Ha sido criterio municipal desde el inicio de los trabajos acometer la ordenación de las distintas Actuaciones ATUs delimitadas en Suelo Urbano, con la prevalencia del criterio del logro de la ordenación más adecuada en cada Ámbito de Planeamiento y su mejora del entorno en que se inserta, frente al criterio de equilibrio de aprovechamiento y menos aún de equilibrio proporcional de cesiones, ya que en los casos de ATUs de pequeño tamaño, las dotaciones "proporcionales" al aprovechamiento de las mismas, darían como resultado reservas disfuncionales e irrelevantes. Por ello la distribución de cesiones dotacionales no se ha realizado de forma uniforme, ni se han asignado edificabilidades y densidades uniformes a todas las Actuaciones en SU, existiendo ciertas diferencias entre las mismas , como consecuencia de sus circunstancias específicas de superficie, de consolidación de viario o del nuevo tejido urbano que generan, resultando por tanto cierta variedad en cuanto a edificabilidades y proporción de suelo con aprovechamiento privado entre las distintas actuaciones.

Estas diferencias sin embargo no son tan importantes como para plantear la integración de Actuaciones diferentes en una única Área de Reparto conjunta, para conseguir una mayor optimización del equilibrio de aprovechamientos y cargas. Esa posibilidad significaría una complejidad adicional de gestión y de administración de los exceso y defectos de aprovechamiento generados entre ATUs distintas dentro de las Áreas de Reparto , que exceden notablemente de la capacidad técnica y de gestión de los propios servicios técnicos municipales , y también de los posibles promotores, que por las circunstancias de la actividad promotora local , serían los propios titulares de suelo, para los que este concepto del reparto de aprovechamientos abstractos resulta excesivamente complejo .

Considerando la preexistencia de la mayoría de las Actuaciones como Unidades de Ejecución diferenciadas y no vinculadas, por el planeamiento anterior , se fija el criterio de individualizar las Áreas de Reparto con cada uno de los ámbitos de planeamiento de las Actuaciones de Reforma Interior propuestas. El propio PBOM reequilibra pormenorizadamente la asignación de aprovechamientos entre las Actuaciones con mayor edificabilidad y superficie, asignándoles en las Areas de Reparto otras actuaciones de gestión de suelo dotacional externo, (Actuaciones Asistemáticas), a fin de buscar una mayor igualdad en lo referente a edificabilidades, aprovechamientos , y cesiones de suelo público entre las distintas Areas de Reparto, buscando que la proporción de suelo privado neto que mantengan los propietarios iniciales de suelo no sea inferior al 50% de la superficie inicial de suelo.

c) Suelo rustico sujeto a Actuaciones de Trasformacion urbanistica

Tradicionalmente por el planeamiento, en el régimen anterior a la LOUA se vinculaba la delimitación de áreas de reparto a la programación, criterio que según la doctrina sigue siendo adecuado, aunque la regulación actual es más flexible y permite más opciones. La única limitación es que en el supuesto de que se definan varias Areas de Reparto en las Actuaciones en suelo rustico , las diferencias de aprovechamiento medio entre las Areas de Reparto no deberán ser superiores al 10%., salvo que se trate de ámbitos que en razón de los usos , o de sus propias características aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta excepción también debe ser aplicable a municipios pequeños o de reducido crecimiento , a fin de facilitar la gestión del planeamiento.

En el caso de El Saucejo se produce una casuística de adscripción previa a Areas de Reparto diferenciadas para el desarrollo de distintos sectores , con planeamiento ya aprobado, o con Ordenacion Pormenorizada definida por el anterior PGOU, en los que se fijaban unas condiciones que se han estimado compatibles con el nuevo PBOM (Sectores del PGOU SUO-4,SUO-2 y SUO-6, que mantienen la Delimitacion como ATUs AU-SR-1, ATU-SR-2 y ATU-SR-4), que aconseja que se mantengan las áreas de reparto coincidente con cada Sector, con la adscripción correspondiente de SG, y superficies y asignación de edificabilidades definidas con anterioridad.

En los casos de las otras dos ATUs en Suelo Rustico , delimitadas por el PBOM, las circunstancias de estos sectores son completamente diferentes , tanto en cuanto al Uso global, como a las edificabilidades asignadas, como a su función en la estructura urbana. El primero más que una actuación de ensanche y crecimiento es una actuación de generación de nuevos Sistemas Generales , con un aprovechamiento residencial residual y deficitario , que tiene un aprovechamiento tan reducido que se debe gestionar por expropiación al no ser rentable para la iniciaticva privada. En el segundo caso el uso es industrial , y por tanto tiene un aprovechamiento lucrativo totalmente diferenciado d ela anterior sector.

Estas notables diferencias, desaconsejan integrar los 2 sectores en la misma Área de Reparto, por resultar dificil homogeneizar coeficientes de usos y edificabilidades tan dispares, además de la dificultad prevista para garantizar una programación temporal mas o menos uniforme , lo que generaría dificultades importantes para su gestión de las diferencias de aprovechamiento resultante.

Estos dos son, dos de los supuestos de exención del criterio de que no se produzcan desequilibrios superiores al 10% expuesto anteriormente, usos que aconsejan tratamiento diferenciado , y supuesto de pequeño municipio , en el que es difícil agrupar en un periodo temporal concreto,, la ejecución de diversos sectores del mismo Area de Reparto.

17.1.3. Homogeneización de Usos y Tipologías según Clase de Suelo.

La técnica de homogeneización en la instrumentalización del aprovechamiento medio debe de tener en cuenta el grado de detalle con que el PBOM establece las determinaciones en cada una de ellas.

Según se defina la ordenación en el Plan con usos pormenorizados o globales se operará en consecuencia en la determinación de la homogenización.

17.1.4. Criterios de Homogenización

Los usos urbanísticos, para poder ser repartidos requieren su previa homogeneización en función del único factor común a todos ellos: Su valor económico de acuerdo con las condiciones de repercusión del mercado del municipio (o del entorno próximo, cuando no haya ejemplos actualmente en el mercado del municipio).

El régimen de la LISTA permite un amplio margen de opciones en la elección y de pormenorización de los criterios de homogeneización, con sujeción a tres normas generales:

a) LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS:

Los usos (las calificaciones o zonificaciones) establecidos por el planeamiento han de clasificarse y subclasificarse tan pormenorizadamente como permita el nivel de concreción de la ordenación en cada clase de suelo, y cada uno de ellos a su vez, en función de sus diversas tipologías.

Uno de estos usos-tipología habrá de prestar su denominación al promedio resultante, sirviendo de unidad de medida, que habrá de recibir por ello el coeficiente de ponderación la unidad, es decir el resultado de dividir por sí mismo su valor económico. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos- tipología por el valor adoptado como característico, lo que a su vez determinará la posición relativa de cada uno en el conjunto y su ponderación frente a los demás.

b) EL USO CARACTERÍSTICO:

Habrá de considerarse como uso característico de cada área de reparto al predominante según la ordenación

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página | 278/584
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

urbanística aplicable. Se trata de un concepto jurídico indeterminado que deja un amplio margen de elección, dado que cabe interpretar como predominante tanto el que tenga más edificabilidad como el que ocupe más extensión de suelo, que con diversidad tipológica no siempre tienen porqué coincidir. En cualquier caso no es tan transcendente la elección del uso característico coincidente con las interpretaciones a que puede prestarse la consideración de "predominante", como el que la ponderación con los restantes responda lo más aproximadamente posible a las condiciones de mercado del municipio, puesto que esa es la clave de que la técnica equidistributiva opere realmente como tal.

c) LA VALORACIÓN RELATIVA DE LOS USOS:

Los usos y tipologías definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderación relativa en relación con el adoptado como característico, que recibirá como valor la unidad.

De acuerdo con estos argumentos, se pueden introducir los siguientes criterios para la ponderación de estas cuestiones:

Coeficientes de Uso, expresivos del valor residual del suelo neto o bruto de cada ámbito en función del uso pormenorizado o global asignado y de las diferentes tipologías, de modo que se obtienen coeficientes representativos de la repercusión de suelo de cada uso global o tipología. No obstante hay que indicar que dicha relación entre coeficientes, dentro de cada Área de Reparto, es la que sirve para equidistribuir en el marco del Plan, y atribuir el aprovechamiento objetivo a cada Sector o Unidad. Posteriormente en el marco del planeamiento y gestión de cada ámbito de desarrollo, habrá que equidistribuir en dicho nivel de ordenación pormenorizada, y ajustar los coeficientes de usos y tipologías pormenorizados, para equidistribuir en dicho ámbito la totalidad de los derechos de aprovechamiento asignados al mismo por el PBOM.

Coeficientes de Construcción, expresivos de la diferente incidencia de costes de urbanización de unos ámbitos respecto a otros, como los siguientes:

Porcentaje de viario resultante según tipología más o menos intensiva. Un menor porcentaje de viario o de espacios libres respecto a la media, implica menores costes de urbanización y un equivalente mayor valor residual del suelo bruto del ámbito.

Asignación expresa por el Plan de mayores costes de urbanización sobre una unidad de ejecución respecto a otras unidades del Área de Reparto, por existir significativamente mayores superficies de viario local o espacios libres internos.

Grado de consolidación por la edificación y actividades: Esta circunstancia puede dificultar la ejecución e incrementar los costes de urbanización por indemnizaciones.

Finalmente es conveniente aclarar, que este instrumento tiene las limitaciones que le impone su regulación legal, derivadas de referirse a un área de reparto concreta y a la utilización de los parámetros de homogeneización regulados. En ningún caso se pretende la utopía de la exacta igualdad entre diferentes clases de suelo, ni siquiera dentro de una misma clase, puesto que las propias situaciones de partida que condicionan la clasificación son diferentes, y el grado de consolidación o las capacidades de acogida de las distintas áreas del municipio son también desiguales antes de la planificación por el Plan.

No obstante, si es función del planeamiento general, dentro de los márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados en la misma, y establecer unos parámetros de homogeneización que garanticen dentro de cada área, e incluso dentro de las áreas de cada clase de suelo, la más ajustada equidistribución de beneficios y cargas, y en definitiva que la rentabilidad del desarrollo urbanístico, repercusión de mercado de venta del producto, menos repercusión de costes de desarrollo sea lo más homogénea posible.

17.1.5. Valor de Repercusión Del Suelo Y Asignación De Coeficientes De Homogenización. Usos Globales

17.1.5.1. Valor De Repercusión De Usos Globales

El valor de repercusión de suelo de los distintos aprovechamientos se realiza de acuerdo con el valor de mercado de cada producto inmobiliario, para cada uso global. Dentro de un mismo sector, pueden coexistir varios usos pormenorizados, compatibles con el uso global, por lo que los coeficientes de ponderación de usos no se corresponden exactamente con la valoración de mercado, sino que resultan de una aproximación proporcional entre los mismos. Además dentro de un mismo sector que tiene un uso global característico o mayoritario, se pueden asignar distintas edificabilidades de usos globales distintos. También dentro del uso global residencial, se debe diferenciar entre el uso de vivienda protegida y el de vivienda libre.

El valor de referencia para relacionar los distintos usos es el valor de repercusión de suelo urbanizado, de cada uso en el mercado. Es también preciso establecer en el documento de Plan los coeficientes correctores de ponderación que asocien la vivienda libre con la vivienda protegida. Para cuantificar de forma objetiva la homogeneización entre un tipo y otro ello se analizan los precios de mercado de la vivienda libre en el municipio y se comparan con los precios de la vivienda protegida establecidos para El Saucejo en el Plan Andaluz de Vivienda. Los cálculos se realizan para la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras, con implantación mayoritaria en el municipio.

El PBOM establece tres usos globales:

- USO GLOBAL RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA (uso mayoritario de viviendas en hilera de promoción conjunta)
- USO GLOBAL RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE (uso mayoritario de vivienda unifamiliar entre medianeras y tomado como referencia)
- USO GLOBAL INDUSTRIAL (uso mayoritario industrial con tipología de nave industrial entre medianeras de superficies pequeñas o medianas)

USO GLOBAL RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA

Que incluye tipologías viviendas unifamiliares adosadas entre medianeras, o de viviendas unifamiliares de promoción conjunta en hileras. En la valoración del valor de repercusión del suelo se tiene en cuenta el valor máximo de venta del módulo de Vivienda Protegida por metro cuadrado útil. El Plan Vive Andalucia2020-20030 fija para el municipio de El Saucejo un *módulode venta de régimen especial de 1.435,40 €/m² útil*, según la última valoración disponible. (Modulo Basico 894,36 €/m2 util x coef. Reg Espcial 1,50 x coef. Territorial 1,07= 1.435,40 €/m2 util)

Se considera una *relación entre la superficie construida y la superficie útil de 1,30 (aplicación CTE)*. Así el módulo base de régimen general referido a superficie construida es:

1.435,40 (€/m²útil) / 1,30 (m²c/ m²útil) = 1.127,20 €/m²c

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 279/584

Sabiendo que el precio de repercusión del suelo urbanizado para vivienda protegida esta fijado por ley en el 15% del valor de la construcción se obtiene el valor en venta del aprovechamiento. (no se aplica el coste de construcción y promoción)

VALOR EN VENTA DEL APROVECHAMIENTO

Producto inmobiliario:

Edificio de vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera, de superficie media 100- 110 m2c en parcela pequeña 120 m2.

Equivalente al valor de repercusión de VIVIENDA PROTEGIDA de régimen especial para El Saucejo:

1.435,40 €/m2 útil/1,30 x 0,15 = 169,00 €/m2

Valor repercusión Suelo urbanizado: 169,00 €/m2

El valor del suelo urbanizado, o del solar, formula mas habitual de los vecinos para valorar este concepto , seria el correspondiente a aplicar el anterior valor de repercusión el coeficiente edificabilidad neta mas común de las parcelas de ensanche en ATUs de 1,0 m2c/m2s .

Valor del m2 de solar en ensanche : 169,00 €/m2 x 1,0 m2c/m2s = 169,00 €/m2s

Coeficiente de Homogeneización: 0,75

USO GLOBAL RESIDENCIAL LIBRE

Que incluye tipologías de viviendas unifamiliares entre medianeras (mayoritaria en el municipio) o plurifamiliares entre medianeras o de agrupaciones de viviendas unifamiliares en hilera (adosados). También se incluyen en esta homogeneización, las viviendas unifamiliares aisladas, pues aunque su precio de mercado puede ser ligeramente mayor, también es cierto que su coste de construcción y la repercusión de cargas de urbanización del solar, amortiguan esta diferencia. Las diferencias de valor en función de las tipologías deberán ser ajustadas con los coeficientes de tipología que establezcan los planeamientos de desarrollo, o los Proyectos de Reparcelación, de forma más ajustada a cada situación.

Para obtener el precio de repercusión de suelo urbanizado de la vivienda libre es preciso establecer los valores del coste de la construcción y el precio en venta de las mismas.

- Coste de Construction

Como valor objetivo para el módulo de construcción nos basamos en el precio orientativo que fija el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para vivienda unifamiliar urbana entre medianeras para el año 2025 con un presupuesto de ejecución material de 746,*00 €/m²c*. Este valor debe ser incrementado un 19% (*141,74,00 €/m²c*) en concepto de C. General y Beneficio Industrial por la construcción, alcanzando así un coste de la construcción final de 887,74 €/m²c. por los datos obtenidos en el mercado de la construcción en el propio municipio se puede establecer una media de coste de construcción final mas baja, en torno a 850,00 €/m2c

- Precio en Venta

En función del mercado analizado de la vivienda libre ya edificada en El Saucejo, se establece un precio de venta de 1.350,00 €/m²c. Este valor es claramente inferior en relación con las valoraciones estadísticas del Ministerio de Fomento, para la provincia de Sevilla en 2025, que establecen un valor medio de venta de vivienda libre de 1.700 €/m2.

- Precio de repercusión de suelo urbanizado para vivienda libre

El valor en venta se obtiene de la suma de los costes de los distintos procesos intervinientes: valor de repercusión del suelo, costes de construcción, costes de gestión de la promoción y beneficio del promotor. El coste de gestión de la promoción se estima en un 18% del valor conjunto del coste de la construcción. El beneficio del promotor también se estima en un 20 % del valor de la inversión. (coste promoción + valor del suelo). No obstante es muy común la autoconstrucción lo que supone en este caso la desaparicion de este concepto la reducción de su valor a un 10%..

Así, tendremos:

P. Venta = V.Repercusion Suelo + C. Const. + Gastos Promoción + Beneficio Promotor

VALOR EN VENTA DEL APROVECHAMIENTO

Producto inmobiliario:

Edificio de vivienda unifamiliar entre medianeras o vivienda unifamiliar en hilera de promoción unitaria de superficie construida 130-150 m2c, y parcela en torno a 150-200 m2.

Precio 1.350 €/m2c (130 m2c x 1.350 €/m2c = 175.500 €)

Valor repercusión Edificación en Venta:	1.350,00 €/m2
Coste Construcción:	850,00 €/m2
Gastos Honorarios licencias, Otros (18% costes construcción)	153,00 €/m2
Beneficio promotor: (10% valor inversión)	122,00. €/m2
(Inversión: coste promoción + valor del suelo)	
Valor repercusión suelo urbanizado	225,00 €/m2

Se produce la paradoja de obtención de un valor de repercusión del suelo similar al del precio fijado de la VPO, como consecuencia de que el precio del mercado actual de vivienda construida es muy bajo, si se descuentan los costes y el beneficio de un promotor. El valor resultante puede ser más realista y ajustado si no se incrementa el coste de los beneficios del promotor nada más que hasta el 10% en el supuesto de autoconstrucción. En nuestro caso hemos aplicado la media entre ambos supuestos aplicando un 15 % de repercusión de beneficios de la promoción.

El valor del suelo urbanizado, o del solar, formula mas habitual de los vecinos para valorar este concepto , seria el correspondiente a aplicar el anterior valor de repercusión el coeficiente edificabilidad neta mas común de las parcelas de ensanche en ATUs 1,0 m2c/m2s .

Valor del m2 de solar en ensanche : 225,00 €/m2 x 1,0 m2c/m2s = 225,00 €/m2s

Coeficiente de Homogeneización: 1,00

Se produce también el desajuste de que los precios medios de solares existentes en el casco urbano consolidado se ofertan en un entorno de entre 300 €/m2s y 280 €/m2s. precios superiores a los obtenidos por la formula de valorar el valor de repercusión por el método residual de deducir costes al valor del producto terminado en venta.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Página: 280/584
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

USO GLOBAL INDUSTRIAL

Que incluye tipologías edificatorias y productos inmobiliarios diversos, con tipologías edificatorias más o menos estandarizadas como el producto característico de la nave industrial entre medianeras, normalmente de una planta, aunque en algunos casos con cierta proporción de usos terciarios en plantas superiores, y también otras instalaciones más singulares y complejas debido a su actividad específica, y que requieren de unas características constructivas y de las instalaciones especiales, o de mayores demandas de suelo libre en la parcela. En la valoración del valor de repercusión del suelo se utilizan las referencias de valores de repercusión de suelos de naves industriales, con ocupación próxima al 100% de parcela .

Para obtener el precio de repercusión de suelo urbanizado de la nave industrial es preciso establecer los valores del coste de la construcción, conforme los modulos de coste del Colegio de Arquitectos para 2025 (PEM 373 €/m2c), y el precio en venta de las mismas, con el mismo criterio establecido para el uso de vivienda libre. En este caso el beneficio del promotor al ser los precios de venta bajos se reduce al 10%

VALOR EN VENTA DEL APROVECHAMIENTO

Producto inmobiliario:

Edificación tipo nave industrial con entreplanta.

Valor repercusión Edificación en Venta:	510,00 €/m2
Coste Construcción:	310,00 €/m2
Gastos Gestión (18% costes construcción)	55,00 €/m2
Beneficio promotor: (10% valor inversión)	45,00 €/m2
(Inversión: coste promoción + valor del suelo)	
Valor repercusión suelo urbanizado:	100,00 €/m2

Valor del m2 de solar en ensanche Industrial : 100,00 €/m2 x 1,0 m2c/m2s = 100,00 €/m2s

Coeficiente de Homogeneización: 0,45

17.1.5.2. COEFICIENTES DE HOMOGEIZACIÓN ASIGNADOS

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS GLOBALES EN ATUS EN SUELO RUSTICO

La tipología predominante en la previsión de crecimiento para los Usos Globales que establece el PBOM es la de residencial libre, la cual se toma como valor de referencia para establecer el coeficiente general de homogenización de los usos Globales, a aplicar en las ATUs en Suelo Rustico.

Usos globales	Valor Repercusión	Coeficientes de homogeneización
Residencial Vivienda Protegida	169,00 €/m2	Coeficiente 0,75
Residencial Libre	225,00 €/m2	Coeficiente 1,00
Industrial	100,00 €/m2	Coeficiente 0,45

Estos coeficientes se aplican directamente,en cada Área de Reparto, indistintamente del uso global mayoritario de cada Área de Reparto,.. En las Áreas de Reparto de ATUs en Suelo Rustico que mantienen en Regimen de Transitoriedad la ordenación detallada de los anteriores secotres de Suelo Urbanizable Ordenado, se aplican los coeficientes de homogeneización aplicados por el PGOU.

En lo referente a diferencias de aprovechamiento medio entre distintas áreas de reparto, que no deben ser superiores a un 10% hay que considerar respecto al Suelo Urbanizable Ordenado en Regimen Transitorio , la necesidad justificada de mantener los aprovechamientos y coeficientes previstos en los distintos instrumentos de planeamiento , que establecen la ordenación pormenorizada de estos sectores, que define el PGOU. Tambien se ha justificado anteriormente que los tres sectores de SUO previstos por el PGOU, que se mantienen en Regimen Transitorio se conforman como Areas de Reparto independientes, con usos globales y densidades muy distintas , que justifican los distintos Aprovechamientos Medios Resultantes..

Respecto a las diferencias de aprovechamiento medio entre las áreas de reparto del resto de ATUs en Suelo Rustico , no es de aplicación la correlacion de diferencias menores al 10% por cuanto el uso Global de una de ellas es Dotacional , con aprovechamiento residual.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS EN ATUS EN SUELO RUSTICO

El Plan no establece coeficientes de homogeneización para los usos pormenorizados, en los que por el desarrollo posterior de los instrumentos de planeamiento de desarrollo se pormenorizaran los usos globales definidos por el PBOM.

Los planes parciales que establezcan la ordenación pormenorizada, deberán establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorios que establezcan, así como los que puedan reflejar diferencias relativas en la posición o localización. El reparto definitivo de las cargas y aprovechamientos se realizara dentro de cada ATU en Suelo Rustico conforme a estos coeficientes, que podrán ajustarse con un nivel de precisión mayor a los que establece globalmente el PBOM y con la participación directa de los titulares de suelo mediante los correspondientes sistemas de gestión.

En los casos de suelo ATUs en Regimen Transitorio , con ordenación detallada vigente, se mantienen los coeficientes de homogeneización de los usos y toipologias promenorizados definidos en el planeamiento de desarrollo, o los definidos por el PGOU..

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS EN EN ATUS EN SUELO URBANO.

En casi todos los casos de ATUs en Suelo Urbano se establecen Áreas de Reparto únicas para cada Actuación con el mismo tipo de uso característico: residencial, aunque existen en algunos casos usos pormenorizados distintos que incorporan otras tipologías residenciales , o el caso de reservas de vivienda protegida tanto de régimen Especial VPO , o viviendas de protección municipal VPM.

Se establecen los coeficientes de ponderación relativos al uso pormenorizado de vivienda libre y de vivienda protegida, que deberá aplicarse en cada Área de Reparto, para definir el Aprovechamiento Medio, aplicando dichos coeficientes.

En el suelo urbano de acuerdo con el Plan Municipal de Suelo Y Vivienda el Ayuntamiento establecerá los precios de venta máxima de la VIVIENDA DE PROTECCIÓN MUNICIPAL - VPM, por cuanto no existe demanda real de vivienda de protección oficial. La ser los precios muy similares a los de la vivienda libre, y considerando que en estos casos se tendera a la autoconstrucción, la pequeña diferencia de valores analizada en los apartados anteriores tendera a homogenizarse, por lo que se considera más ajustado establecer para la Vivienda de Protección Municipal un valor equivalente al 85 % de la vivienda libre ,(deduciendo el 15 % aplicado como

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 281/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

beneficio del promotor en la valoración de la vivienda libre, y aplicando el resto de costes de construcción que son equivalentes) estableciéndose la diferencia de estas viviendas en su modo de producción por cooperativas, sin beneficios del promotor, y en la posible rebaja de los costes de licencias, u otras ayudas que establezca el Ayuntamiento, para compensar los costes de gestión de este tipo de promociones..

También en las Actuaciones Urbanísticas de Uso característico residencial en las que se combinen usos o tipologías industriales, o de vivienda unifamiliar aislada , se aplicaran los respectivos coeficientes de homogeneización .El coeficiente aplicado para el uso y tipología industrial, se obtiene d elos valores de repercusión de suelo analizados en los apartados anteriores. Para el Uso y Tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada los valores de repercusión y el coeficiente correspondiente se obtienen de los siguientes valores:

Producto inmobiliario:

Edificio de VIVIENDA DE PROTECCION MUNICIPAL

En tipología unifamiliar entre medianeras o vivienda unifamiliar en hilera de promoción unitaria de superficie construida 100 m2c, y parcela en torno a 120 m2.

Precio 1.195 €/m2c (130 m2c x 1.195 €/m2c = 155.350 €)

Valor repercusión Edificación en Venta:	1.195,00 €/m2
Coste Construcción:	850,00 €/m2
Gastos Honorarios licencias, Otros (18% costes construcción)	153,50 €/m2
Beneficio promotor: (0% valor inversión, autoconstrucción)	
Valor repercusión suelo urbanizado	191,50 €/m2

Valor del m2 de solar en vivienda protección municipal : 191,50 €/m2 x 1,00 m2c/m2s = 191,50 €/m2s

Producto inmobiliario:

Edificio de VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR AISLADA

En tipología de edificación en parcelas de medianas o grandes dimensiones, de superficie construida 220 m2c, y parcela en torno a 500 m2. Se aplican modulos de coste del Colegio de Arquitectos , y resto de porcentajes similares a los definidos para el resto de tipologías y usos.

Precio 1.490 €/m2c (220 m2c x 1.490 €/m2c = 327.800 €)

Valor repercusión Edificación en Venta:	1.490,00 €/m2
Coste Construcción:	928,00 €/m2
Gastos Honorarios licencias, Otros (18% costes construcción)	168,00 €/m2
Beneficio promotor: (10% valor inversión)	135,50. €/m2
(Inversión: coste promoción + valor del suelo)	
Valor repercusión suelo urbanizado	258,50 €/m2

Valor del m2 de solar en unifamiliar aislada : 258,50 €/m2 x 0,50 m2c/m2s = 129,25 €/m2s

De acuerdo con los valores de repercusión obtenidos en el apartado anterior, como criterio general se aplican los siguientes coeficientes para los usos característicos aplicados en las distintas Áreas de Reparto en SUNC.

Usos característicos	Valor Repercusión	Coeficientes de homogeneización
Residencial Vivienda Protegida (Reg. E)	169,00 €/m2c	Coeficiente 0,75
Residencial Vivienda Protegida Municipal	191,50 €/m2c	Coeficiente 0,85
Residencial Libre (Unif. Adosada)	225,00 €/m2c	Coeficiente 1,00
Residencial Libre (Unif. Aislada)	258,50 €/m2c	Coeficiente 1,15
Industrial (Nave adosada)	100,00 €/m2c	Coeficiente 0,45

Los Proyectos de Reparcelación deberán establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada que se establezca, así como los que puedan reflejar diferencias relativas en la posición o localización. El reparto definitivo de las cargas y aprovechamientos se realizara dentro de cada Área de Reparto de las ATUs en Suelo Urbano conforme a estos coeficientes, que podrán ajustarse con un nivel de precisión mayor a los que establece globalmente el Plan , con una valoración más ajustada al tiempo real de ejecución de cada actuación, y con la participación directa de los titulares de suelo mediante los correspondientes sistemas de gestión.

17.2. ÁREAS DE REPARTO

17.2.1. Definición y Objeto

La técnica complementaria imprescindible para la aplicación del *aprovechamiento medio* es la delimitación de ámbitos donde la distribución se ha de producir: *"áreas de reparto de cargas y beneficios"*, que son ámbitos territoriales caracterizados por un contenido homogéneo del derecho de los propietarios afectados.

El objeto que atribuye la legislación urbanística a estas áreas es doble:

a) Ámbito de definición del aprovechamiento medio:

La mayoría de los autores interpretan que el objeto básico que la legislación urbanística establece es posibilitar el cálculo del aprovechamiento medio.

b) Ámbito de gestión:

La delimitación de áreas de reparto cumplen un importante papel como ámbito de gestión, dado el carácter estanco con el que la legislación urbanística concibe esta áreas (sólo son posibles transferencias de aprovechamiento dentro de cada una de ellas y no entre terrenos situados en diferente área de reparto, puesto que las unidades de aprovechamiento no serían comparables). Ello implica importantes consecuencias para la gestión del plan y son elementos clave para establecer la estrategia de desarrollo, siendo el área de reparto el ámbito más determinante desde el punto de vista de la *gestión*, en especial si se hace uso de opción de

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 282/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

gestionar suelo de sistemas generales *adscritos* al área de reparto.

17.2.2. Criterios de Delimitación

ATUs en Suelo urbano

Considerando la preexistencia de la mayoría de las ATUs como Actuaciones Urbanisticas diferenciadas y no vinculadas, por el planeamiento anterior PGOU , se fija el criterio de individualizar las Áreas de Reparto con cada uno de los ámbitos de las Áreas de Reforma Interior. El propio PBOM reequilibra pormenorizadamente la asignación de aprovechamientos entre las Actuaciones con mayor edificabilidad y superficie, asignándoles en las Areas de Reparto otras actuaciones de gestión de suelo dotacional externo, (Actuaciones Asistemáticas), a fin de buscar una mayor igualdad en lo referente a edificabilidades, aprovechamientos , y cesiones de suelo público entre las distintas Areas de Reparto, buscando que la proporción de suelo privado neto que mantengan los propietarios iniciales de suelo no sea inferior al 50% de la superficie inicial de suelo.

ATUs en Suelo rustico

Los criterios que se siguen para la delimitación de áreas de reparto en las ATUs en Suelo Rustico resultan d ela posibilidad de delimitarse "una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos". La delimitación de áreas de reparto también puede relacionarse con la programación u orden de prioridad de la ejecución. No obstante, la configuración de áreas de reparto en el caso de El Saucejo está muy condicionada por los siguientes factores:

ATUs que mantienen en Regimen Transitorio la ordenación detallada de Sectores de suelo urbanizable ordenado (ATU-SR-1, ATU-SR-2 y ATU-SR-4), que se encuentran con ordenación detallada aprobada, en los que se fijaron los parámetros de desarrollo, así como los parámetros de aprovechamiento medio y los sistemas generales adscritos en cada caso. En estos tres casos se delimita un Área de Reparto específica y distinta para cada sector, incluyendo los sistemas generales o locales internos o externos definidos previamente en cada ámbito de planeamiento.

En los casos de los dos nuevos sectores delimitados como ATUs en Suelo Rustico ATU-SR-3 y ATU-SR-5 , las circunstancias de estos sectores son completamente diferentes , tanto en cuanto al Uso global, como a las edificabilidades asignadas, como a su función en la estructura urbana, por tanto se delimitan como Areas de Reparto diferenciadas , con asignación de los SSGG internos correspondientes.

17.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE CADA ÁREA DE REPARTO

A continuación se desarrollan en los cuadros siguientes de este capítulo, los cálculos correspondientes para la obtención del aprovechamiento medio de las distintas Áreas de Reparto definidas por el PBOM, para las Actuaciones en Suelo Urbano y en Suelo Rustico.

17.3.1. Aprovechamiento Medio De Las Áreas De Reparto De Actuaciones En Suelo Urbano

ÁREA DE REPARTO AR-SU-1

Comprende una Actuacion en el ámbito de ordenación ATU-SU-1, Calle Alberquilla ,ya incluido en el PGOU como SUNC-1 con una superficie total de 4.860 m2. Incluye Sistemas Generales Internos, parte del Viario SGV-1B. De la superficie total del ámbito hay que excluir de la delimitación del AR 494 m2 de suelo de viario que es titularidad pública y que no patrimonializa aprovechamientos. Siendo la superficie del Area de Reparto de 4.366 m2.

La ordenanza a aplicar es Industrial Intensiva, Tipo A con uso pormenorizado de Industria de tipología adosada con ocupación del 100% y también uso residencial Librede Ensanche Tipo A en una pequeña proporcion, con coeficientes de 0,45 y 1,00 respectivamente, con una edificabilidad total de 2.576 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-1: *0,338066 ua/m2s*

ÁREA DE REPARTO AR-SU-2

Comprende una Actuacion en el ámbito de ordenación ATU-SU-2, ya incluida en el PGOU como SUNC-2, en la C/ Huelva, con una superficie total de 3.915 m2. No incluye Sistemas Generales Internos.

La ordenanza a aplicar es Residecial Aislada y Ensanche tipo B, con usos pormenorizados residencial libre, con coeficientes de 1,15 y 1,00 respectivamente, con una edificabilidad total de 2.107 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-2: *0,5958113 ua/m2s*

ÁREA DE REPARTO AR-SU-3

Comprende una Actuacion con cuatro Unidades de Ejecución en el ámbito de ordenación ATU-SU-3, Era Mora Norte,, ya incluida en el PGOU como SUNC-3, con una superficie total de 22.292 m2. Incluye Sistemas Generales Externos. Equipamiento SIPS SGE-1B

La ordenanza a aplicar es Ensanche tipo B, con usos pormenorizados residencial libre, y residencial Vivienda de Protección Municipal, con coeficientes de 1,00 y 0,85 respectivamente, con una edificabilidad total de 11.655 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-3: *0,506085 ua/m2s*

ÁREA DE REPARTO AR-SU-4

Comprende una Actuacion con dos Unidades de Ejecución en el ámbito de ordenación ATU-SU-4, Era Mora Sur,, ya incluida en el PGOU como SUNC-4, con una superficie total de 11.080 m2. Incluye Sistemas Generales

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 283/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Externos. Equipamiento Social SGE-1C

La ordenanza a aplicar es Ensanche tipo B, con usos pormenorizados residencial libre, y residencial Vivienda de Protección Municipal, con coeficientes de 1,00 y 0,85 respectivamente, con una edificabilidad total de 6.690 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-4: 0,585649 ua/m2s

ÁREA DE REPARTO AR-SU-5

Comprende una Actuacion en el ámbito de ordenación ATU-SU-5, Centro Histórico ,ya incluido en el PGOU como SUNC-5, con una superficie total de 2.443 m2. No incluye Sistemas Generales Internos..

La ordenanza a aplicar es Centro Histórico, con usos pormenorizados de vivienda libre, y, con coeficientes de 1,00 con una edificabilidad total de 1.920 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-5: 0,785919 ua/m2s

ÁREA DE REPARTO AR-SU-7

Comprende una Actuacion en el ámbito de ordenación ATU-SU-7, nueva actuación propuesta por el PGOU sunv-7,en la C/ Verbena, con una superficie total de 12.356 m2. No Incluye Sistemas Generales Externos.

La ordenanza a aplicar es Ensanche tipo B , con usos pormenorizados residencial libre, ,con coeficiente de 1,00, con una edificabilidad total de 8.376 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-7: 0,677889 ua/m2s

ÁREA DE REPARTO AR-SU-8

Comprende una Actuacion en el ámbito de ordenación ATU-SU-8, nueva actuación propuesta por el PGOU como SUNC-9, en el borde urbano de Navarredonda, C/ Iglesia, con una superficie total de 5.340 m2. No incluye Sistemas Generales Externos.

La ordenanza a aplicar es Ensanche tipo B, con usos pormenorizados residencial libre, con coeficientes de 1,00, con una edificabilidad total de 1.260 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-8: 0,235955 ua/m2s

ÁREA DE REPARTO AR-SU-9

Comprende una Actuacion en el ámbito de ordenación ATU-SU-9, parte segregada de la actuación propuesta por el PGOU como SUNC-10 al sur de la Vereda cañuelo, con una superficie total de 8.420 m2. No Incluye Sistemas Generales Externos.

La ordenanza a aplicar es Ensanche tipo B, con usos pormenorizados residencial libre, y residencial Vivienda de Protección Municipal, con coeficientes de 1,00 y 0,85 respectivamente, con una edificabilidad total de 5.460 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-9: 0636698 ua/m2s

ÁREA DE REPARTO AR-SU-10

Comprende una Actuacion con 2 Unidades de Ejecucion en el ámbito de ordenación ATU-SU-10 incluida en la actuación propuesta por el PGOU como SUNC-10 al sur de la Vereda cañuelo, con una superficie total de 24.360 m2. Incluye Sistemas Generales Externos. Equipamiento Social SGE-1A, y SSGG Internos Viario SGV-5A

La ordenanza a aplicar es Ensanche tipo B, con usos pormenorizados residencial libre, y residencial Vivienda de Protección Municipal, con coeficientes de 1,00 y 0,85 respectivamente, con una edificabilidad total de 12.758 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-10: 0,507939 ua/m2s

ÁREA DE REPARTO AR-SU-11

Comprende una Actuacion dos Unidades de Ejecución en el ámbito de ordenación ATU-SU-11, entre la Ronda Este y Carretera de Navarredonda, ya incluido en el PGOU como SUNC-11, con una superficie total de 17.500 m2. Incluye Sistemas Generales Internos Viario SGV-2A, y Equipamiento SGE-3A

La ordenanza a aplicar es Ensanche tipo B, con usos pormenorizados residencial libre, y residencial Vivienda de Protección Municipal, con coeficientes de 1,00 y 0,85 respectivamente, con una edificabilidad total de 9.677 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-11: 0,534182 ua/m2s

ÁREA DE REPARTO AR-SU-12

Comprende una Actuacion en el ámbito de ordenación ATU-SU-12, coincidente con nueva actuación propuesta por el PGOU SUNC-12, en el borde urbano de Navarredonda, C/ Navarredonda, con una superficie total de 5.050 m2. No incluye Sistemas Generales Externos, ni internos.

La ordenanza a aplicar es Ensanche tipo B, con usos pormenorizados residencial libre, con coeficiente de 1,00, con una edificabilidad total de 3.208 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-14: 0,534653 ua/m2s

ÁREA DE REPARTO AR-SU-13

Comprende una Actuacion en el ámbito de ordenación ATU-SU-13, entre Ronda Este y Carretera de Navarredonda, ya incluido en el PGOU como SUNC-13, con una superficie total de 7.710 m2. Incluye Sistemas Generales Internos Viario SGV-2C

La ordenanza a aplicar es Ensanche tipo B, con usos pormenorizados residencial libre, y residencial Vivienda de Protección Municipal, con coeficientes de 1,00 y 0,85 respectivamente, con una edificabilidad total de 4.440 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SU-13: 0,5666342 ua/m2s

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 284/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Tabla 17 / 01 A AREAS DE REPARTO EN ATUs SUELO URBANO –

Área de Reparto	Ámbito Ordenación	Unidad Ejecución Denominación	Superficie m2s	Ordenanza	Edificabilidad m2c	Característica	Coeficiente Homogeneización	APROVECHAMIENTO					Programación
								Objetivo	Subjetivo	Ayto 10%	Exceso / Déficit	Medio	
AR-SU-1	ATU-SU-1												
		Calle Alberquilla A	2.723	Ensanche B	576	V-Libre	1,00	576,00					
				Industrial	1.125	Industrial	0,45	506,25					
		Subtotal A			1.701			1,082,25	828,50	108,23	+145,53		
		Calle Alberquilla B	1.643	Industrial	875	Industrial	0,45	393,75					
		Subtotal B			875			3.93,75	449,90	39,37	-145,53		
	Total	AR-SU-1	4.366		2.576			1.476,00	1.328,40	147,60	0	0,338066	1er Periodo
AR-SU-2	ATU-SU-2	Calle Huelva											
				Aislada	1.504	V-Libre	1,15	1.729,60					
				Ensanche B	603	V-Libre	1,00	603,00					
	Total	AR-SU-2	3.915		2.107			2.332,60	2.099,30	233,30	0	0,595811	2º Periodo
AR-SU-3	ATU-SU-3												
		Era Mora Norte A		Ensanche B	130	V-Libre	1,00	130,00					
				Ensanche B	760	V-Libre	1,00	760,00					
				Ensanche B	460	V-Libre	1,00	460,00					
				Ensanche B	1.280	V-Libre	1,00	1.280,00					
		Subtotal A	5.642		2.630			2.630,00	2.569,79	263,00	-202,79		
		Era Mora Norte B		Ensanche B	1.330	VPM	0,85	1.130,50					
				Ensanche B	290	V-Libre	1,00	290,00					
				Ensanche B	516	V-Libre	1,00	516,00					
				Ensanche B	234	VPM	0,85	198,90					
		Subtotal B	3.370		2.370			2.135,40	1.534,95	213,54	+386,90		
		Era Mora Norte C		Ensanche B	1.660	V-Libre	1,00	1.660,00					
				Ensanche B	480	VPM	0,85	408,00					
				Ensanche B	1.950	V-Libre	1,00	1.950,00					
		Subtotal C	6.770		4.090			4.018,00	3.083,57	401,80	+533,62		
		Era Mora Norte D		Ensanche B	1.300	V-Libre	1,00	1.300,00					
				Ensanche B	90	V-Libre	1,00	90,00					
				Ensanche B	445	V VPM	0,85	378,25					
				Ensanche B	730	V-Libre	1,00	730,00					

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
285/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

		Subtotal D	4.140		2.565			2.498,25	1.885,67	249,82	+362,75		
		SGE-1B		SG Social				0					
		Subtotal SG	2.370		0			0,00	1.079,48	0,00	-1.079,48		
	Total	AR-SU-3	22.292		11.655			11.281,65	10.153,48	1.128,16	0,00	0,506085	2º Periodo

Área de Reparto	Ámbito Ordenación	Unidad Ejecución Denominación	Superficie m2s	Ordenanza	Edificabilidad m2c	Característica	Coeficiente Homogeneización	APROVECHAMIENTO					Programación
								Objetivo	Subjetivo	Ayto 10%	Exceso / Déficit	Medio	
AR-SU-4	ATU-SU-4												
		Era Mora Sur A		Ensanche B	810	VPM	0,85	688,50					
				Ensanche B	855	V-Libre	1,00	855,00					
				Ensanche B	1.520	V-Libre	1,00	1.520,00					
				Ensanche B	1.145	V-Libre	1,00	1.145,00					
		Subtotal A	7.000		4.330			4.208,50	3.689,58	420,85	+ 98,06		
		Era Mora Sur B		Ensanche B	980	V-Libre	1,00	980,00					
				Ensanche B	850	V-Libre	1,00	850,00					
				Ensanche B	530	VPM	0,85	450,50					
		Subtotal B	3.060		2.360			2.280,50	1.612,87	228,05	+ 439,57		
		SGE 1-C		SG SIPS				0					
		Subtotal SG	1.020		0			0,00	537,62	0,00	-537,62		
	Total	AR-SU-4	11.080		6.690			6.489,00	5.840,10	648,90	0,00	0,585649	2º Periodo
AR-SU-5	ATU-SU-5	Calle Fray Antonio											
				Cent. Histórico	1.344	V-Libre	1,00	1.344,00					
				Cent. Histórico	576	V-Libre	1,00	576,00					
	Total	AR-SU-5	2.443		1.920			1.920,00	1.728,00	192,00	0	0,785919	1er Periodo
AR-SU-7	ATU-SU-7												
		Calle Verbena		Ensanche B	3.272	V-Libre	1,00	3.272,00					
				Ensanche B	2.076	V-Libre	1,00	2.076,00					
				Ensanche B	1.785	V-Libre	1,00	1.785,00					
				Ensanche B	1.243	V-Libre	1,00	1.243,00					
	Total	AR-SU-7	12.356		8.376			8.376,00	7.538,40	837,60	0,00	0,677889	2º Periodo
AR-SU-8	ATU-SU-8	Calle Iglesia											
				Ensanche B	1.260	V-Libre	1,00	1.260,00					
	Total	AR-SU-8	5.340		1.260			1.260,00	1.134,00	126,00	0,00	0,235955	1 erºPeriodo

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
286/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

Área de Reparto	Ámbito Ordenación	Unidad Ejecución Denominación	Superficie m2s	Ordenanza	Edificabilidad m2c	Característica	Coeficiente Homogeneización	APROVECHAMIENTO					Programación
								Objetivo	Subjetivo	Ayto 10%	Exceso / Déficit	Medio	
AR-SU-9	ATU-SU-9	Vereda cañuelo Sur											
				Ensanche B	4.800	V-Libre	1,00	4.800,00					
				Ensanche B	660	VPM	0,85	561,00					
	Total	AR-SU-9	8.420		5.460			5.361,00	4.824,90	536,10	0	0,636698	1er Periodo

Área de Reparto	Ámbito Ordenación	Unidad Ejecución Denominación	Superficie m2s	Ordenanza	Edificabilidad m2c	Característica	Coeficiente Homogeneización	APROVECHAMIENTO					Programación
								Objetivo	Subjetivo	Ayto 10%	Exceso / Déficit	Medio	
AR-SU-10	ATU-SU-10												
		Vereda Cañuelo Norte		Ensanche B	1.564	VPM	0,85	1.329,40					
				Ensanche B	1.730	V-Libre	1,00	1.730,00					
				Ensanche B	3.887	V-Libre	1,00	3.887,00					
				Ensanche B	1.017	V-Libre	1,00	1.017,00					
		Subtotal A	12.903		8.198			7.963,40	5.898,54	796,34	+1.268,51		
		Vereda Cañuelo Norte B		Ensanche B	2.140	V-Libre	1,00	2.140					
				Ensanche B	600	V-Libre	1,00	600,00					
				Ensanche B	1.000	VPM	0,85	850,00					
				Ensanche B	820	V-Libre	1,00	820,00					
		Subtotal B	7.695		4.560			4.410,00	3.517,73	441,00	+451,26		
		SGV 5-A		SG Viario									
		Subtotal SG	1.992		0			0,00	910,63	0,00	-910,63		
		SGE 1-A		SG Social									
		Subtotal SG	1.770		0			0,00	809,14	0,00	-809,14		
	Total	AR-SU-10	24.360		12.758			12.373,40	11.136,06	1.237,34	0,00	0,507939	1er Periodo

Área de Reparto	Ámbito Ordenación	Unidad Ejecución Denominación	Superficie m2s	Ordenanza	Edificabilidad m2c	Característica	Coeficiente Homogeneización	APROVECHAMIENTO					Programación
								Objetivo	Subjetivo	Ayto 10%	Exceso / Déficit	Medio	
AR-SU-11	ATU-SU-11												
		Calle Alpechin		Ensanche B	1.650	V-Libre	1,00	1.650,00					
				Ensanche B	698	V-Libre	1,00	698,00					
				Ensanche B	1.290	VPM	0,85	1.097,00					
				Ensanche B	1.258	V-Libre	1,00	1.258,00					
		Subtotal	8.650		4.896			4.703,00	4.158,60	470,30	+ 74,10		

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 287/584

Área de Reparto	Ámbito Ordenación	Unidad Ejecución Denominación	Superficie m2s	Ordenanza	Edificabilidad m2c	Característica	Coeficiente Homogeneización	APROVECHAMIENTO					Programación
								Objetivo	Subjetivo	Ayto 10%	Exceso / Déficit	Medio	
		Calle Hojiblanca		Ensanche B	3.020	V-Libre	1,00	3.020,00					
				Ensanche B	855	V-Libre	1,00	855,00					
				Ensanche B	434	VPM	0,85	369,00					
				Ensanche B	472	VPM	0,85	401,20					
		Subtotal	8.850		4.781			4.645,20	4.254,76	464,52	-74.10		
	Total	AR-SU-11	17.500		9.677			9.348,20	8.413,38	934,82	0,00	0,534182	1er Periodo
AR-SU-13	ATU-SU-13	Calle Lechin											
				Ensanche B	3.550	V-Libre	1,00	3.550,00					
				Ensanche B	890	VPM	0,85	756,50					
	Total	AR-SU-13	7.710		4.430			4.366,50	3.292,85	436,65	0,00	0,566342	1er Periodo

Área de Reparto	Ámbito Ordenación	Unidad Ejecución Denominación	Superficie m2s	Ordenanza	Edificabilidad m2c	Característica	Coeficiente Homogeneización	APROVECHAMIENTO					Programación
								Objetivo	Subjetivo	Ayto 10%	Exceso / Déficit	Medio	
AR-SU-12	ATU-SU-12	Trasera Calle Cruz Navarredonda											
				Ensanche B	2.700	V-Libre	1,00	2.700,00					
	Total	AR-SU-12	5.050		2.700			2.700,00	2.430,00	270,00	0,00	0,534653	2ºPeriodo

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Observaciones
Página: 288/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

17.3.2. Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto en Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico

ÁREA DE REPARTO AR-SR-1

Comprende el Sector ATU-SR-1, que mantiene en Regimen Transitorio la Delimitacion y ordenación detallada , correspondiente al nuevo sector de desarrollo previsto por el PGOU SUO-4, para la reordenación del entorno de la Hacienda san Pedro, y que el PGOU define sus determinaciones de Ordenación Detallada. Tiene una superficie total incluidos SSGG internos de 43.124 m2s. La edificabilidad total es de 13.745 m2t. No incorpora sistemas generales externos.

La calificación pormenorizada que define el PGOU define dos tipologías de uso industrial, a los que se aplica el mismo coeficiente de uso específico. Se aplican los coeficientes de homogeneización de usos globales del Suelo Urbanizable, que define el PGOUs.. El sector da cumplimiento al Convenio de propietario Único suscrito entre el Ayuntamiento y los titulares de suelo, para posibilitar la ejecución fraccionada en tres ámbitos privados correspondientes a los tres titulares, y un cuarto ámbito o unidad de ejecución en la que se concentran todas las cesiones de suelo dotacional y de aprovechamiento del conjunto del sector incluidos los SSGG internos.

- *Aprovechamiento medio Am del AR-SR-1: 0,143439 ua/m2s*

ÁREA DE REPARTO AR-SR-2

Comprende el Sector ATU-SR-2, correspondiente al sector SUO-2 del PGOU, que mantiene su delimitación y ordenación detallada en Regimen Transitorio, (Unidad de Ejecución 2 del plan parcial aprobado PP-Sector2 de las NNSS. 26/09/2011)pTiene una superficie total incluidos SSGG internos de 9.813 m2s. La edificabilidad total es de 3.351 m2t. No incorpora sistemas generales externos.

Se mantiene los aprovechamientos de acuerdo con la calificación pormenorizada que define el planeamiento de desarrollo en vigor, que define una única tipología de uso residencial libre, a los que el planeamiento de desarrollo aplica coeficientes de tipología y uso específicos. Por tanto no se aplican los coeficientes de homogeneización de usos globales deATUs en Suelo Rustico, de forma que se apliquen los coeficientes de uso pormenorizados definidos anteriormente en el Proyecto de Reparcelación.

- *Aprovechamiento medio Am del AR-SR-2: 0,341470 ua/m2s*

ÁREA DE REPARTO AR-SR-4

Comprende el Sector ATU-SR-4, que mantiene su delimitación y ordenación detallada en régimen Transitorio correspondiente al nuevo sector SUO-6, propuesto por el PGOU en el borde urbano de Navarredonda, C/ Pintor Antonio Garcia, con una superficie total de 7.810 m2. No incluye Sistemas Generales Externos ,ni internos.

La ordenanza a aplicar es Ensanche tipo B, con usos pormenorizados residencial libre, y residencial Vivienda de Protección Oficial .Municipal, Se aplican los coeficientes de homogeneización de usos globales del Suelo Urbanizable, con coeficientes de 1,00 y 0,75 respectivamente, con una edificabilidad total de 2.990 m2t.

Aprovechamiento medio Am del AR-SR-4 : 0,354129ua/m2s

ÁREA DE REPARTO AR-SR-3

Comprende el Sector ATU-SR-3 , correspondiente a la actuación de nueva urbanización para generar nuevos sistemas generales de espacios libres, equipamientos y viario , que integren la construcción de un tanque de Tromenta, en el entorno entre la Vereda Cañuelo y el Polideportivo. A desarrollar por Plan Especial. . la actuación incorpora con carácter complementario suelos con edificabilidad residencial destinados a vivienda protegida VPO.Tiene una superficie total incluidos SSGG internos de 41.180 m2s. La edificabilidad total es de 5.620 m2t.

La calificación pormenorizada que define el plan define tipologías de uso residencial VPO , a los que se aplican coeficientes de tipología y uso específicos. .

- *Aprovechamiento medio Am del AR-SR-3: 0,102355 ua/m2s*

ÁREA DE REPARTO AR-SR-5

Comprende el Sector ATU-SR-5 , correspondiente a la actuación de nueva urbanización para generar nuevos suelos de uso global industrial en el sector Las Cruces ., con una superficie total de 57.940 m2 , sin incluir sistemas generales externos, y una edificabilidad sobre superficie neta del sector 0,60 m2c/m2s, , que genera una edificabilidad total de 34.764 m2t.

-Aprovechamiento medio Am del AR-SR-5: 0,270000 ua/m2s

17.3.1. Viabilidad de la Equidistribución en las Áreas de Reparto

La materialización de la equidistribución en las áreas de reparto delimitadas es plenamente viable desde el punto de vista no solo del cumplimiento de los requisitos de la legislación urbanística en la instrumentación técnica realizada, ya justificada en los apartados anteriores, sino que las cifras de costes de urbanización y referencias de precios de mercado de los diferentes usos y tipologías de cada área de reparto en relación al característico. A efectos de la gestión tiene escasa trascendencia el valor concreto de los diferentes usos característicos, que variará a lo largo del tiempo durante el desarrollo del PBOM, puesto que lo importante es que el valor relativo entre ellos, que lo habitual es que permanezca sensiblemente constante durante el desarrollo del Plan.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Página | 289/584

Tabla 17 / 02 AREAS DE REPARTO EN ATUs SUELO RUSTICO

Área de Reparto	Ámbito Ordenación	Unidad Ejecución Denominación	Superficie m2s	Ordenanza	Edificabilidad m2c	Característica	Coeficiente Homologación	APROVECHAMIENTO					Programación
								Objetivo	Subjetivo	Ayto 10%	Exceso / Déficit	Medio	
AR-SR-2	ATU-SR-2	U Ejecución 2	9.813	Ensanche A	3.351	V-Libre	1,000	3.351					
	Total	AR-SR-2	9.813		3.351			3.351,00	3.015,90	335,10	0,00	0,341470	1er Periodo
AR-SR-3	ATU-SR-3			Ensanche B	5.620	VPO	0,750	4.215,00					
		Subtotal A	10.292		5.620			4.215,00	3.793,50	421,50			
		SGEL 1		SG Esp. Libres									
		Subtotal SGEL	21.860										
		SGE-2		SG. Equip.									
		Subtotal SGE	1.890										
		SGV 3 y 4		SG Viario									
		Subtotal SG	7.138										
	Total	AR-SR-3	41.180		5.620			4.215,000	3.793,50	421,50	0,00	0,102355	1er Periodo
AR-SR-1	ATU-SR-1			Ind. Intensivo	1.380	Industrial	1,000	621,00					
		Subtotal 1	7.040		1.380			621,00	908,83	62,10	-349,43	0,088210	
				Ind. Extensivo	4.122	Industrial	0,450	1.854,90					
		Subtotal 2	8.498		4.122			1.854,90	1.097,06	185,49	572,44	0,218274	
				Ind. Extensivo	4.122	Industrial	0,450	1.854,90					
		Subtotal 3	8.498		4.122			1.854,90	1.097,06	185,49	572,44	0,218274	
				Ind. Extensivo	4.122	Industrial	0,450	1.854,90					
		Subtotal 4	8.498		4.122			1.854,90	1.097,06	185,49	572,44	0,218274	
		SGEL 3		SG Esp.Libres									
			8.370						1.080,52	0,00	-1.080,52		
		SGV 7		SG Viario									
		Subtotal SG	2.220						286,60	0,00	-286,60		
	Total	AR-SR-1	43.124		13.745			6.185,70	5.567,13	618,57	0,00	0,143439	1er Periodo
AR-SR-4	ATU-SR-4	U Ejecución (Unica)		Ensanche B	2.093	V-Libre	1,000	2.093,00					
				Ensanche B	897	VPO	0,750	672,75					
	Total	AR-SR-4	7.810		2.990			2.765,75	2.489,18	276,57	0,00	0,354129	1er Periodo

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 290/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

AR-SR-5	ATU-SR-5	ATU-SR-5	57.940	Industrial	34.764	Industrial	0,45	15.643,80	14.079,42	1.564,38			
		Subtotal											
	Total	AR-SR-5	57.940		34.764			15.643,80	14.079,42	1.654,38	0,00	0,270000	2º Periodo

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

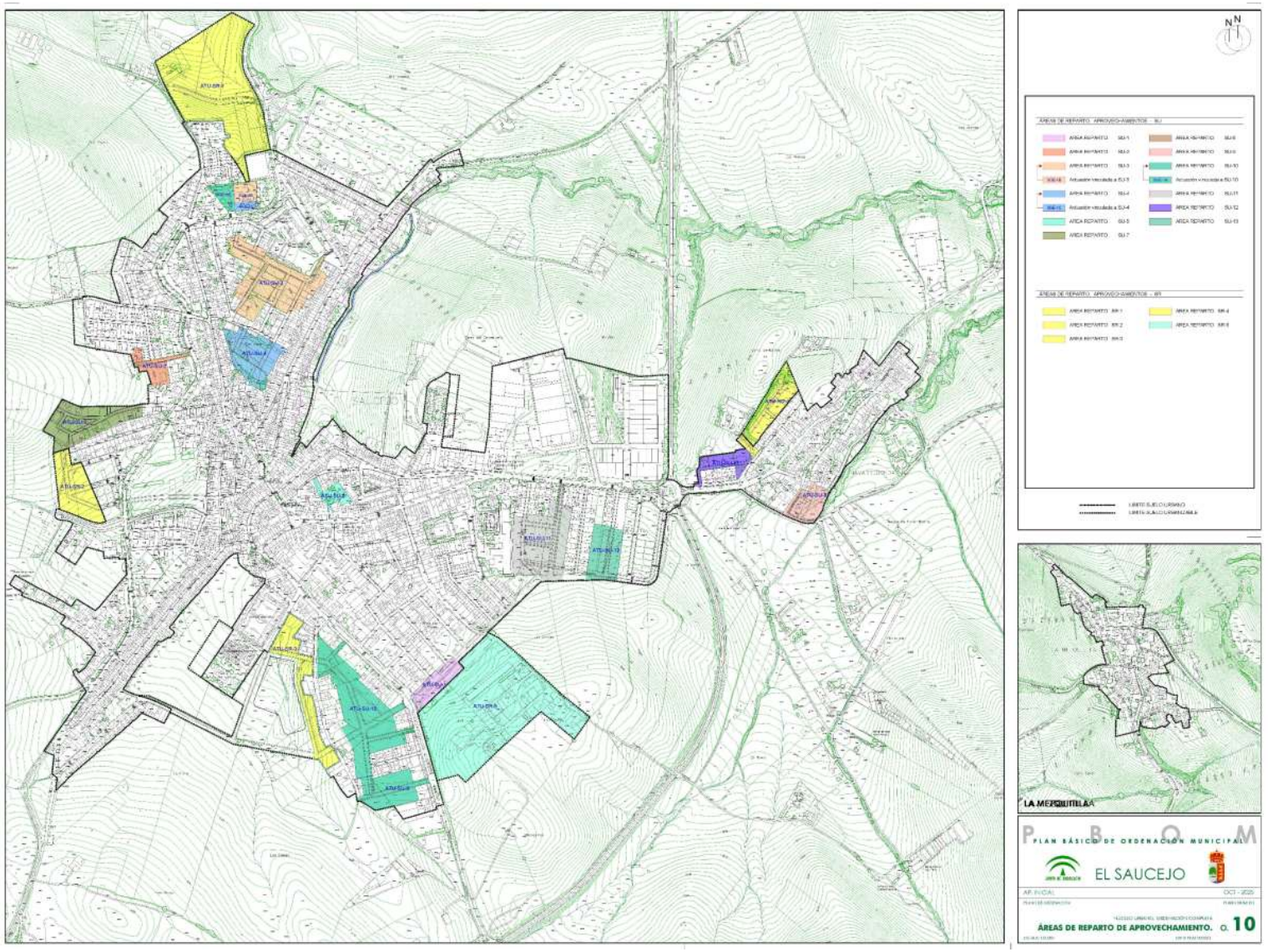
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 291/584



Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 292/584

17.4. ALTERNATIVAS DE GESTIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El objeto de este apartado es exponer las dos alternativas básicas de gestión para los supuestos de ámbitos excedentarios y deficitarios en relación al aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (aprovechamiento subjetivo).

Se exponen las alternativas más simples dentro de las opciones previstas en la legislación urbanística, por estimarse las más adecuadas para la capacidad de gestión del municipio que nos ocupa.

17.4.1. Unidades ce Ejecución y Sectores Excedentarios

El aprovechamiento real del ámbito es superior al que corresponde como resultado de aplicar el aprovechamiento medio (Am) a la superficie de los propietarios de la Unidad de Ejecución.

- Sólo podrá adjudicarse a los propietarios el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de ellos (90% Am del Am).
- El resto (exceso) corresponde por sistema al Ayuntamiento, y éste participaría en su urbanización en función de la opción de gestión elegida (salvo el 10% que se le adjudica *urbanizado*).

El Ayuntamiento podrá destinar el exceso a las siguientes finalidades :

a) Compensar a propietarios incluidos en otras UEs del mismo Area de Reparto, cuyo aprovechamiento real sea inferior al subjetivo y no permita adjudicar a los propietarios parcelas con aprovechamiento suficiente y equivalente al que son titulares. No obstante en orden a facilitar la gestión, se recomienda la alternativa de promover adelantar lo antes posible la formulación de los instrumentos de equidistribución de los ámbitos excedentarias, o antes de proceder a la inversión en ejecución de urbanización compensar a propietarios de UEs deficitarias, que deberían asumir las cargas de urbanización de las parcelas asignadas.

b) Proceder a la "ocupación directa" de sistemas generales exteriores a los Sectores a cambio de la asignación en los Sectores excedentes de sus derechos de aprovechamiento. El Ayuntamiento podrá proceder a dicha ocupación directa, en cualquier momento a partir de la aprobación definitiva del PBOM, de acuerdo con el programa de ejecución de los sistemas generales.

c) Transmisión del aprovechamiento excedentario de titularidad municipal, al precio resultante del valor urbanístico, a los propietarios incluidos en la UE, cumpliéndose en este caso los siguientes requisitos:

- Que el uso de los terrenos no sean los adecuados para los fines del Patrimonio Municipal de Suelo (VPM o usos de interés social).
- Que exista conformidad de todos los propietarios de la UE. Por conformidad de los propietarios cabe entender que el Ayuntamiento podrá transmitir proporcionalmente su aprovechamiento urbanístico a todos los propietarios que estén conformes con su adquisición, debiendo instrumentalizarse en el procedimiento de reparcelación o compensación al precio medio de venta de los solares resultantes como elemento integrado en la cuenta de liquidación.

d) Destinarse al Patrimonio Municipal de Suelo, destino al que habrá de adscribirse también el dinero (o terrenos permutados) adquiridos en la enajenación del aprovechamiento urbanístico.

17.4.2. Unidades de Ejecución y Sectores Deficitarios

Unidades en las que el aprovechamiento real es inferior al susceptible de apropiación por los propietarios (90% Aprovecamiento Medio del Area de Reparto).

En el seno de la UE no podrá adjudicarse a sus propietarios todo su aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación; la diferencia a su favor les deberá ser compensada en alguna de las formas previstas en la legislación urbanística:

a) En primer lugar y preferentemente mediante una disminución de la carga de urbanización en cuantía igual al aprovechamiento no materializable. El Ayto. viene obligado a minorar las cuotas de urbanización en la cuenta de liquidación hasta compensar los defectos de adjudicación. Para facilitar la gestión, se recomienda que respecto a los ámbitos deficitarios previstos, se procure en todo caso adelantar o agilizar la gestión de los excedentarios para posibilitar estas compensaciones, y preferentemente, invitar a los propietarios deficitarios a integrarse en el equivalente a sus derechos en las Unidades excedentarias más próximas del mismo Ar. Asimismo el 10% del Ayuntamiento puede servir de compensación del déficit, si bien teniendo en cuenta que lógicamente al ser urbanizado no es comparable en la permuta con el aprovechamiento del déficit, que tiene cargas de urbanización.

b) Sólo cuando la reducción de cargas de urbanización no fuera suficiente (habría que asumir todas las cargas lo cual es una hipótesis imposible con el diseño y ámbitos de gestión que se proponen en el municipio, habrá de acudirse a las siguientes fórmulas a las que el Ayto. podrá optar discrecionalmente:

- Adjudicando a los propietarios deficitarios aprovechamiento en unidades de ejecución excedentarias incluidas dentro del mismo área de reparto. Se materializará en el instrumento de equidistribución siendo transmitente el Ayuntamiento.
- Abono en metálico de su valor urbanístico. El planteamiento de valoración económico es el mismo que con disminución de costes de urbanización.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 293/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

17.5. GESTION Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS A LAS UNIDADES DE EJECUCION O SECTORES ADSCRITOS A AREAS DE REPARTO.

Existen Sistemas Generales , que son externos a la delimitación de las Unidades de Ejecución o Sectores, y que se deben ejecutar urbanizar como actuaciones asistemáticas, independientes de los procesos de ejecución internos de las UEs.

La gestión de estos suelos se realizara por el Ayuntamiento, como se ha indicado anteriormente mediante la fórmula de "Ocupación directa", con reconocimiento y asignación de los derechos de aprovechamiento de los titulares de suelo en las UEs excedentarias del Área de Reparto correspondiente.

La ejecución o urbanización de dichos sistemas será ejecutada mediante obras publicas ordinarias de urbanización por el Ayuntamiento, que no obstante en función de que dichas dotaciones estén directamente vinculadas a la viabilidad y funcionalidad de algunas de las Unidades de Ejecución limítrofes o directamente beneficiarias, podrá adscribir sus costes como contribuciones especiales, o como cargas específicas de urbanización de los sistemas a las Unidades de Ejecución o Sectores beneficiados por las obras .

En las Fichas de Desarrollo de Actuaciones de las Normas Urbanísticas se definen las cargas adicionales de ejecución de SSGG que afectan a los distintos suelos.

17.6. GESTIÓN Y EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES NO INCLUIDOS EN ÁREAS DE REPARTO

Aparte de los sistemas generales y locales cuya obtención de suelo se gestiona por el instrumento del aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto, hay otra serie de actuaciones en las que se recurre al instrumento de la expropiación (también es posible la compra o permuta mediante convenio con los particulares).

A continuación detallamos las adquisiciones de suelo programadas en las que se opera por este sistema, que precisarán adicionalmente urbanización de viario y o espacios libres, o construcción de dotaciones y cuya ubicación se identifica en los Planos de Ordenación del núcleo urbano:

ACTUACIONES ASISTEMATICAS DE SSGGEN SUELO URBANO .

Se establecen las siguientes actuaciones asistemáticas de Sistemas Generales que implican gestión de suelo total o parcial , yposterior ejecución de obras de urbanización .

SGV-1B: 3.740 m 2.Ronda Este Tramo intermedio. (1.170 m2 es el suelo que no es de titularidad pública).

SGV-2B: 792 m 2. Ronda Este Tramo intermedio. (792 m2 es el suelo que no es de titularidad pública).

SGV-5B: 516 m 2. Ronda Sur Tramo intermedio. (516 m2 es el suelo que no es de titularidad pública).

SGV-6: 522 m 2. Conexión Ronda Sur- C/Ecija -Olvera. (todo el suelo es de titularidad pública).

Algunos de estos suelos ya son de titularidad municipal y no será necesaria la gestión de suelo aunque si requieren de ejecución de obras públicas ordinarias .Los suelos que no sean de titularidad publica deberán obtenerse por expropiacion. Las obras de urbanización de estos tramos del SG Viario deberán ejecutarse en proyectos conjuntos co los del resto de tramos que forman parte del mismo SG Viario, cuyos suelos se obtienen por cesiones gratuitas de viario publico en las Unidades de Ejecución o por cesiones de aprovechamiento en Areas de Reparto.

El resto de las actuaciones asistemáticas de sistemas generales o locales incluidas en esta categoría de suelo urbano , están adscritas a Áreas de Reparto . Su ejecución se desarrollara conforme al apartado anterior.

ACTUACIONES ASISTEMATICAS DE SSGG EN SUELO RUSTICO

Como criterio general , todas las adquisiciones de suelo se gestionan mediante adscripción a áreas de reparto, de los distintos sectores delimitados como ATUs en Suelo Rustico. La ejecución y urbanización de estos sistemas, en cuanto que son sistemas internos de cada uno de los sectores, tiene consideración de carga de urbanización específica de cada uno de los mismos.

Existen tres casos singulares en que algunos SSGG que tienen clasificación de Suelo Rustico , que son necesarios para completar la estructura urbana general, pero que por sus condiciones de régimen de suelo, no tienen categoría de suelo urbano, y por la imposibilidad de su adscripción a los nuevos sectores delimitados como ATUs en Suelo Rusticosectores , no pueden ser incorporados a las Areas de Reparto , y dene gestionarse directamente por expropiación como Actuaciones asistemáticas en Suelo Rustico.

Desde el PBOM se definen las siguientes intervenciones de este tipo en el entorno del núcleo urbano:

SGE-4 Ampliacion del Polideportivo Municipal . Superficie 4.480 m2

SGSI-1 . Ampliacion del Cemeterio

Su gestión y ejecución se realizara por el Ayuntamiento, por el sistema de expropiación o compra o permuta de suelo. Su función en ambos casos es singular como ampliaciones de ambas dotaciones en parcelas contiguas y

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 294/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

adosadas a las instalaciones de ambas dotaciones, de forma que no se requieran obras de urbanización ni nuevos accesos sino tan solo la ampliación de las infraestructuras preexistentes.

17.7. GESTIÓN Y EJECUCION DE ACTUACIONES ASISTEMATICAS DE APERTURA DE VIARIO O DE REURBANIZACION, EN SUELO URBANO

17.7.1. Actuaciones Asistematicas de Apertura de Viario en Suelo Urbano

Corresponde con Actuaciones Urbanísticas de apertura de viario o rectificación de alineaciones en Suelo Urbano , en suelos que cuentan con todos los parámetros necesarios para ser reconocidos como solares y sobre los que se producen actuaciones de rectificación de alineaciones, aperturas de viario o cambios de calificación del uso del suelo (con la inclusión de algunas parcelas edificables) o de cambios de usos dotacionales sobre parcelas de titularidad pública.

Su ejecución se debe realizar por iniciativa municipal, como actuaciones asistemáticas, bien mediante expropiación o mediante otras fórmulas de convenio o permuta. Los costes de estas actuaciones podrán ser trasladados como cargas urbanísticas a las actuaciones de nuevo desarrollo o de reforma interior que se benefician específicamente de la ejecución de las mismas. Estas cargas se reflejan en las Fichas correspondientes del Programa de Actuación de las Normas Urbanísticas.

En algunos casos las actuaciones generan exclusivamente suelos de viario , aunque en otros casos las aperturas de viario o la reforma urbana, genera una reubicación en forma y o alineaciones de las parcelas privadas. En estos casos las expropiaciones podrán circunscribirse exclusivamente a los suelos afectados por el viario, o permitiendo procesos de reparcelación y permutas de suelo compensatorias mediante convenios con los propietarios del suelo.

Se enumeran y describen en el Capitulo 13 de esta Memoria Tabla 13.3.

17.7.2. Actuaciones Asistematicas de Reurbanización de Viario

Corresponde con Actuaciones de Reurbanización de Viario en Suelo Urbano cuyo fin único es la correcta adecuación de los viales a las exigencias normativas para dar servicio a la población. Su ejecución se realizara mediante actuaciones asistemáticas por ejecución directa del Ayuntamiento, estableciendo las cargas pendientes correspondientes proporcionalmente sobre los titulares de suelo beneficiados, aplicando contribuciones especiales. (Art.143 LOUA). En las fichas del Programa de Actuación de las Normas Urbanísticas se definen los ámbitos de las actuaciones de reurbanización, así como las parcelas vinculadas en su financiación, como directamente beneficiadas. Las cargas definidas en el Capítulo correspondiente del Estudio Económico Financiero, son orientativas, debiendo ajustarse en cada caso a los costes reales de ejecución que finalmente se produzcan en la ejecución de las obras.

Se enumeran y describen en el Capitulo 13 de esta Memoria Tabla 13.4.

17.7.3. Actuaciones de Gestion de Suelo

Corresponde con Actuaciones de regularización de los procesos de gestión de suelo y reparcelación de los sectores de suelo urbanizable de las NNSS S-4 y S-6, AGS-1 y AGS-2, a fin de modificar y ajustar las alineaciones y zonificación pormenorizada de algunas parcelas fundamentalmente dotacionales y de titularidad municipal, en las que se producen discrepancias entre el planeamiento de desarrollo que da cobertura a esta ordenación, y el resultado físico final de las citadas parcelas, que no son coincidentes. El objeto es recuperar la seguridad jurídica y coherencia entre

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 295/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

la documentación correspondiente de la documentación de los proyectos de Reparcelación, y la realidad física de las fincas, procediendo a revisar y reformar dichos documentos,

17.8. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Ha sido criterio municipal en la formulación de los objetivos del PBOM, fomentar en la mayor medida posible la iniciativa de los propietarios en el posterior desarrollo de las actuaciones previstas; y asi se procede a asignar en la mayor parte posible de las ATUs en Suelo Urbano , la iniciativa privada por el Sistema de Compensación.

Pero la experiencia acreditada durante la vigencia del planeamiento general anterior, con muchas de las actuaciones previstas sin desarrollarse, como consecuencia de que los procesos de ejecución del planeamiento se han visto muy condicionados por la escasa capacidad financiera y de gestión técnica de los titulares de suelo, y su incapacidad para agruparse en Juntas de Compensación , además de la escasísima actividad de promotores profesionales , aconsejan el máximo fraccionamiento o subdivisión posible de los ámbitos de ordenación , Áreas o Sectores, de mayor dimensión y mayor fraccionamiento de la propiedad, en varias Unidades de Ejecución más pequeñas, que permitan integrar el mínimo posible de titulares para facilitar de forma eficaz la iniciativa privada, al tiempo que se conjuga y garantiza el objetivo fundamental para la delimitación de UEs previsto en la LISTA , de asegurar la viabilidad técnica y económica , además de permitir la justa equidistribucion de cargas y beneficios.

Asi en las Actuaciones de mayor tamaño , se ha procedido a la delimitación de varias Unidades de Ejecución , que buscan el equilibrio entre agrupar el menos número de titulares posible, pero garantizando la coherencia de su ejecución y urbanización como piezas divisibles y funcionalmente viables y ejecutables , además de equilibradas en sus aprovechamientos y costes de urbanización, respecto al resto de las Unidades de Ejecución delimitadas en el mismo ámbito.

Se fraccionan en varias Unidades de Ejecución las actuaciones ATUs en SU:

- ATU-SU-1
- ATU-SU-3
- ATU-SU-4
- ATU-SU-10
- ATU-SU-11

En todas ellas se produce el equilibrio entre aprovechamientos respecto al AM del Área de Reparto, y el equilibrio proporcional de cargas de urbanización. En el caso Áreas de Reparto que incluyen suelos externos dotacionales , la asignación de estos SSGG externos a cada Unidad de Ejecución permite garantizar la máxima equidistribucion de los aprovechamientos.

En el resto de Actuaciones en SU, cada ámbito de ordenación constituye una única Unidad de Ejecución.

No obstante, en algunos casos aun cuando se fraccionen las Unidades de Ejecución , se ha previsto desde el Plan, la iniciativa pública en la gestión de diversas actuaciones sistemáticas, a realizar por el sistema de cooperación, que se justifica en base a los siguientes criterios:

> La propia experiencia acreditada durante la vigencia del planeamiento general anterior y la insuficiencia de iniciativa privada suficiente, que pueden dificultar la constitución de Juntas de Compensación, o su sustitución mediante la formulación de Convenios de Propietario Unico.
>
> Las condiciones urbanísticas objetivas de determinadas Unidades de Ejecución o Sectores, en que por el número de propiedades y existencia en este momento de construcciones y actividades, es previsible que existan dificultades adicionales para su desarrollo por los particulares, por lo que se estima conveniente que, el desarrollo, incluyendo los instrumentos necesarios, se realicen por algún sistema de gestión pública,

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 296/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

preferentemente por el *sistema de cooperación* y, de ser necesario por *expropiación*.

No obstante, el que se haya previsto sistema de gestión pública por cooperación en una parte de los desarrollos previstos, no descarta que durante la tramitación restante del PBOM, o con posterioridad a su aprobación definitiva, se pueda cambiar a sistema de gestión privada por compensación, si mediante convenio urbanístico con la mayoría suficiente de propiedad queda garantizada la ejecución con dicho sistema.

Con independencia de los dos supuestos anteriores, el PBOM establece los mecanismos normativos para que en caso de incumplimiento de los plazos inherentes al *orden de prioridades* y programación en los dos octogenios establecidos, el Ayuntamiento quede habilitado, en cualquier momento a partir del incumplimiento por los particulares, a sustituir el sistema de compensación inicialmente fijado, por cualquier otro de gestión pública, directa por el Ayuntamiento o indirecta a través de *agente urbanizador*.

El sistema de actuación de cada ámbito de desarrollo o cada Unidad de Ejecución queda determinado en cada una de las Fichas de Desarrollo de Actuaciones de las Normas Urbanísticas.

En las Actuaciones de Transformacion urbanística en Suelo Rustico, que mantienen el Regimen Transitorio de los anteriores Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado delimitados y ordenados por el PGOU, se mantienen sus determinaciones de Gestión, respetando en todos los casos la iniciativa privada por Compensación.

En los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado previstos por el PGOU, se producen situaciones singulares específicas.

En el antiguo sector SUO-4 el desarrollo de este suelo se produce en desarrollo de un Convenio suscrito entre los titulares de suelo y el Ayuntamiento , que define unas condiciones específicas de segregación en 2 Unidades de Ejecución, la primera de las cuales concentra por Convenio todas las cesiones dotacionales locales, de sistemas generales y también de los aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento, definiéndose además otra UE, que concentra y reparte de forma totalmente uniforme el aprovechamiento privado. Por tanto en desarrollo del convenio se respeta eses sistema de fraccionamiento para la ejecución, de forma que la primera UE pueda ser desarrollada con carácter prioritario directamente por el Ayuntamiento, mediante la cesión anticipada de suelos, por el sistema de cooperación, dejando para una fase temporal posterior la ejecución del resto , por iniciativa privada por compensación mediante sistema de propietario único. En este caso la primera Unidad de Ejecución está totalmente descompensada al concentrar solo suelos de cesión, incluyendo la cesión del 10 % del ayuntamiento.

En el antigguo Sector SUO-6 del PGOU, existe una única parcela con régimen de división horizontal y se establece una Única Unidad de Ejecución, con iniciativa privada por el sistema de compensación.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 297/584

18. CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES DE ORDENACIÓN. AFECCIONES POR CONTAMINACION LUMÍNICA Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

18.1. MARCO LEGISLATIVO FRENTE A LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

En términos medioambientales, el aumento de la contaminación lumínica se está convirtiendo ya en un problema notable. La iluminación artificial inadecuada tiene consecuencias negativas en el entorno. Su principal efecto es el aumento del brillo del cielo nocturno, lo cual dificulta seriamente las investigaciones astronómicas y puede causar daños a ecosistemas, provocando alteraciones en los ciclos vitales y en los comportamientos de especies animales y vegetales con hábitos nocturnos. Además el consumo energético se ve necesariamente incrementado, originando un aumento de los costes económicos y de la producción de contaminantes atmosféricos. Otros impactos recaen en la calidad ambiental de las zonas habitadas, ya que aumenta la intrusión lumínica en el ámbito privado de las personas, provocando molestias tales como fatiga visual, ansiedad y alteraciones del sueño.

Ante la creciente sensibilización sobre esta problemática de los agentes implicados y de la sociedad en general, desde las distintas administraciones se ha tomado conciencia y se han introducido en las diferentes legislaciones medioambientales apartados específicos que abordan el tema de la contaminación lumínica.

Dentro de este marco se aprueba la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que regula por primera vez en Andalucía la contaminación lumínica. Dicha ley en la Sección 3ª, del Capítulo II, de su Título IV, articula esta materia bajo la óptica de la prevención, minimización y corrección de los efectos adversos de la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno. Entre los diferentes aspectos tratados en esta ley, aparece uno que incide directamente sobre la planificación urbanística de los municipios. Se trata de la zonificación lumínica del territorio y el establecimiento de niveles de iluminación en función de cada zona, teniendo en cuenta la compatibilidad de los intereses municipales y empresariales con los científicos, ecológicos y de ahorro energético.

Con posterioridad, todos estos contenidos sobre contaminación lumínica que se abordan en la Ley 7/2007, fueron desarrollados en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética. Sin embargo dicho Decreto quedo sin efecto al derogarse por Sentencia de la del Tribunal Supremo de 21/04/2016 estando pendiente de nuevo desarrollo reglamentario.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 298/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

18.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

18.2.1. La Contaminación Acústica y la necesidad de plantear una Zonificación Acústica

La contaminación acústica es considerada por la mayoría de la población como un factor medioambiental muy importante, que incide de forma principal en su calidad de vida. La contaminación ambiental urbana o ruido ambiental es una consecuencia directa no deseada de las propias actividades que se desarrollan en las ciudades y en torno a ella.

El termino contaminación acústica hace referencia al ruido cuando este se considera como un contamínate, es decir, un sonido molesto que puede producir efectos nocivos.

La Ley 37/2003 define la contaminación acústica como la presencia en el ambiente de ruidos o vibraciones, que impliquen molestias o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades, o que causen efectos significativos en el medio ambiente.

Todas las ciudades se caracterizan por ser espacios donde se concentran actividades y personas, lo que las hace especialmente complejas, y en muchas ocasiones entren en conflicto distintos intereses, y que la pugna por el espacio, provoque incompatibilidades ente los distintos usos del suelo.

En la medida que el ruido es un factor que afecta negativamente a la calidad de ha de ser objeto de atención, para en lo posible minimizar la problemática asociada al mismo.

La aplicación del Decreto 6/2012 que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, permite establecer áreas acústicas homogéneas atendiendo al uso predominante del suelo, para establecer unas medidas homogéneas en cuanto a objetivos de calidad acústica aplicables a las distintas áreas , y al espacio interior habitable de las edificaciones, procurando evitar la confrontación de intereses y diferencias de emisión de ruidos que generan las distintas actividades o usos que soporta la ciudad.

Con esta delimitación se pretende adecuar un nivel permisivo teórico acorde al tipo de actividad general, para poder evaluar más eficazmente la contaminación acústica generada por las distintas actividades pormenorizadas.

Los niveles sonoros teóricos permitidos, denominados en la Ley 37/2 como Objetivos de Calidad acústica, constituyen una serie de requisitos que deben cumplirse en todo momento, y en cada una de las áreas acústicas. Por tanto la delimitación de las áreas acústicas es una cartografía que representa los objetivos de calidad acústica en cada espacio determinado. Así mismo en cada área deberán respetarse los valores límite que hagan posible el cumplimiento de los correspondientes objetivos de calidad acústica.

Si bien es la comunidad autónoma la competente para garantizar el cumplimiento de la delimitación de las áreas acústicas, son los Ayuntamientos los encargados de aprobar las normas en relación con la gestión y evaluación de la contaminación acústica.

El marco legal de aplicación lo constituyen las siguientes Leyes o Decretos:

- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido.*
- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido, en lo referente a zonificaciones acústicas, objetivos de calidad, y emisiones acústicas.*

En el Anexo II del Real Decreto se establecen los "Objetivos de calidad acústica", y en el Anexo III los "Emisores acústicos, y los valores límite de inmisión".

En el Anexo V del Real Decreto se establecen los "Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica".

- *Decreto 6/2012, de 17 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía*

En su Título II, define los Instrumentos de evaluación y gestión de calidad acústica, y desarrolla la clasificación de las "Áreas de sensibilidad acústica, y los Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables".

18.2.2. Ámbito Territorial de la Zonificación Acústica

La propuesta de Zonificación Acústica planteada por el PGOU en El Saucejo se realiza, en conformidad con el artículo 6 del Decreto 6/2012 sobre el ámbito territorial sobre los que el planeamiento ha asignado uso global, en este caso, se establece sobre suelo urbano y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

En primer lugar se establecerán las áreas acústicas de las áreas urbanizadas existentes en el municipio, clasificadas como suelo urbano consolidado, diferenciando los objetivos de calidad aplicables para cada uso del suelo.

En segundo lugar se establecerán las áreas acústicas de los nuevos desarrollos urbanísticos contemplados en el planeamiento general, diferenciando las nuevas áreas a urbanizar o transformar en suelo urbano no consolidado y los nuevos sectores de desarrollo en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, aplicando los objetivos de calidad acústica correspondiente.

En tercer lugar se establecerán los sectores del territorio afectados por los sistemas generales de infraestructuras de transporte, que generan la mayor contaminación acústica en la población.

La zonificación acústica de El Saucejo la realiza el nuevo PGOU en correspondencia directa con la ordenación estructural propuesta coordinada con el modelo de ciudad y territorio que se pretende conseguir.

18.2.3. Estudio Acústico en la Evaluación Ambiental

En apoyo a la tramitación y control ambiental efectuado sobre el documento del PGOU realizado simultáneamente mediante el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO se redactó documento complementario de ESTUDIO ACUSTICO sobre el ámbito de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables en el texto del Plan General apto para Aprobación Inicial.

Este ESTUDIO ACUSTICO, realizado conforme a las determinaciones normativas del Decreto 6/2012 considera:

- Fuentes de contaminación acústica
- Análisis del territorio afectado (núcleo urbano y áreas propuestas para el desarrollo urbanístico)
- Identifica zonas potenciales de conflicto
- Propone recomendaciones y correcciones al desarrollo del planeamiento
- Incorpora propuesta inicial de zonificación acústica

En esta primera evaluación, la zonificación acústica inicial llega a clasificar todos los posibles tipos de áreas acústicas recogidos en la normativa sectorial, atendiendo a la ordenación pormenorizada planteada, sin observar el criterio general recomendado en la legislación de asignar el uso predominante en la zona. Esta pormenorización excesiva implica la identificación de numerosas zonas potenciales de conflicto que conlleva para su resolución la inserción de

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 299/584
Estado: Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

medidas urbanísticas que con carácter preventivo pueden antojarse desmesuradas y que hagan inviables las actuaciones propuestas.

18.2.4. Determinaciones del Estudio Acústico incorporadas a la Zonificación Acústica propuesta en El PBOM

Apoyándose en la evaluación y análisis del citado ESTUDIO ACUSTICO y ajustando las determinaciones a la ordenación estructural propuesta en el documento del PGOU se puede realizar propuesta finalista de zonificación acústica.

Primeramente es imprescindible reconocer las fuentes de contaminación acústica actuantes. Existen dos grupos de fuentes productoras de ruido: las naturales y las originadas por la actividad humana (tráfico rodado, tráfico aéreo o de ferrocarril, actividades industriales, actividades de ocio o espectáculos, obras de construcción, etc).

Las principales fuentes de contaminación acústica identificadas son las derivadas de:

TRÁFICO RODADO de las vías y carreteras del municipio de El Saucejo:

- CARRETERAS RED AUTONOMICA

  Son las carreteras A-451 y A-451-R las que tienen incidencia en la valoración acústica sobre los núcleos urbanos de El Saucejo y Navarredonda

  Por su distanciamiento con los núcleos urbanos puede decirse que la carretera A-406 no incide acústicamente sobre ninguno de los tres núcleos urbanos.

- CARRETERAS RED SECUNDARIA (PROVINCIAL)

  La red secundaria soporta las conexiones dentro del municipio con el núcleo urbano de La Mezquitilla a través de las carreteras provincial SE-9220 y SE-9222. Estos ramales, dispuestos en antena, vienen a desembocar en la propia trama urbana, por lo que deben ser considerados en la valoración acústica sobre el núcleo de La Mezquitilla.

- RED URBANA

  Los ejes viarios fundamentales del núcleo de El Saucejo lo constituyen las siguientes calles.

  - c/Fray Antonio - c/Gustavo Adolfo Beguer, que conecta la rotonda del cruce de la Carretera A-451, con el centro de El Saucejo.
  - c/Doctor Alcala - c/Manuel de la Vega - c/Erillas - Avda. de Osuna, que conecta el centro del pueblo con la antigua carretera Ecija-Osuna. Este eje tiene tramos de doble sentido de circulación
  - c/ Alberquilla que enlaza la carretera de Almargen y la rotonda final de la Variante de la A-451 R, con el centro del pueblo, prolongándose a través de la c/ Tebas. Este eje permite la movilidad desde el sureste hacia el centro.
  - c/ Majadahonda que sirve de enlace por el sur con la antigua carretera Ecija-Osuna y con la carretera A-406 (La Mezquitilla y Algamitas) con el centro del pueblo.
  - Antigua carretera Ecija Osuna, que por su origen como carretera tiene un trazado tangente por el oeste al núcleo principal, aunque actualmente tras la ejecución de la variante desempeña una función como viario de carácter urbano.

  En los núcleos urbanos de Navarredonda y La Mezquitilla los ejes viarios principales los conforman las propias carreteras en su travesía por estos núcleos.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 300/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS. No existen líneas ferroviarias en el municipio de El Saucejo.

AEROPUERTOS. No existe ningún aeropuerto en el municipio de EL Saucejo, siendo insignificante la huella sonora del tráfico aéreo actual (aeropuerto de la base militar de Morón de la Frontera).

ACTIVIDADES INDUSTRIALES

La única zona de uso global distinto al residencial es la zona de uso global industrial conformada sobre el eje de la carretera de Navarredonda y la Calle Fray Antonio, denominada en el PGOU como área homogénea Industrial Norte, estando constituida por la gran parcela de la Cooperativa Agrícola y el Sector S-6 de las NNSS 2000 incorporado al suelo urbano tras su completa transformación urbanística y edificatoria.

El área Industrial Norte, ubicada entre la zona residencial del núcleo principal y Navarredonda, se constituye en fuente singular de ruidos propios de la actividad industrial, las zonas de carga y descarga, y por el transporte asociado.

18.2.5. Metodología de Delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica

Para la delimitación de las áreas acústicas del municipio de El Saucejo, se han tenido en cuenta las directrices establecidas en la legislación vigente, analizada en apartados anteriores, y en particular el Anexo II "Objetivos de Calidad Acústica", y el Anexo V "Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica", del RD 1367/2007 que desarrolla la Ley de Ruido, y las determinaciones del Título II, Capítulo I "Áreas de sensibilidad acústica" del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

La asignación de un sector del territorio a uno de los tipos previstos de área acústica, se realiza en función del uso predominante actual o previsto en el Planeamiento Urbanístico. Cuando en una zona coexistan o vayan a coexistir varios usos compatibles, se determina el uso predominante en base al porcentaje de suelo ocupado o a ocupar por cada uso diferenciado de carácter excluyente, o por la proporción de superficie edificada de cada uso.

Los límites que delimiten las áreas acústicas son fácilmente reconocibles sobre el terreno, basados en elementos físicos existentes. El contenido del área delimitada deberá ser homogéneo, evitando una fragmentación excesivamente pequeña, para evitar las transiciones entre áreas de distinto nivel sonoro.

Se estudiara la transición entre áreas acústicas colindantes, cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una supere los 5 dB(A).

18.2.6. Zonas de Estudio: Consideraciones Específicas por la Singularidad Urbanistica de El Saucejo

Conforme a la normativa sectorial en materia acústica se entiende por ÁREA URBANIZADA EXISTENTE el sector del territorio ya afianzado con edificación y NUEVAS ÁREAS URBANIZADAS a los sectores donde se plantea un futuro desarrollo urbanístico.

Con carácter general los terrenos sobre los que se desarrollarán los nuevos crecimientos, nuevas áreas urbanas se caracterizan por ser vacíos no edificados o terrenos baldíos insertos en la trama urbana o en el perímetro de la misma o disponer de cultivos poco productivos, si bien, la delimitación de dichas áreas de estudio acústico debe atender a la casuística urbanística de El Saucejo, respaldada por los criterios de clasificación del suelo recogidos en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Así se puede definir:

- Suelo Urbano Consolidado — Urbanísticamente: Área ocupada por edificación afianzada
  Acústicamente: Área urbanizada existente
- Suelo Urbano No Consolidado
  - Vacíos urbanos sin edificación previa, que carecen de servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y que requieren de actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización, conectada a las redes preexistentes (art.45.2.B.a - LOUA)

    Corresponde con los actuaciones urbanísticas de la Era Mora (SUNC-3 y SUNC-4) situadas en el interior de la zona norte del núcleo urbano la actuación SUNC-6, así como las actuaciones urbanísticas en los bordes de Navarredonda (SUNC-9 y SUNC-121)

    Urbanísticamente: Vacío urbano para nuevo desarrollo

    Acústicamente: Nuevas áreas urbanizadas
  - Áreas sujetas a actuación de reforma interior con edificaciones previas que por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos adecuados para servir a la edificación existente, o que se vaya a construir en ellos, como consecuencia de ser necesaria su mejora o rehabilitación, o por ser insuficiente como consecuencia de cambios de uso o aumento de edificabilidad global. (art.45.2.B.b y art.45.2.B.c - LOUA).

    Corresponde con el resto de acctuaciones urbanísticas del núcleo urbano principal (resto SUNC)

    Urbanísticamente: Área ocupada por edificación previa que necesitan reforma urbanística de infraestructuras y dotaciones.

    Acústicamente: Área urbanizada existente
- Suelo Urbanizable Ordenado — Urbanísticamente: Sectores para futuro desarrollo a corto-medio plazo
  Acústicamente: Nuevas áreas urbanizadas
- Suelo Urbanizable Sectorizado — Urbanísticamente Sectores para futuro desarrollo a medio-largo plazo
  Acústicamente: Nuevas áreas urbanizadas

No es objeto de valoración los suelos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado enfocados para desarrollo a muy largo plazo, que deberán en todo caso realizar Estudio Acústico específico dentro del proceso de sectorización respectivo.

Al no existir de estudios acústicos previos en los distintos paquetes de terrenos se ha realizado mediciones acústicas "in situ" que permitan evaluar la realidad acústica actual de las distintas zonas. En el muestreo de los niveles acústicos de las nuevas áreas urbanas se recopilaron datos del nivel de presión sonora continuo equivalente con ponderación A (valores en dBA); de forma paralela a la propia medición se llevó a cabo caracterización de las condiciones ambientales. Para las mediciones se han usado los siguientes equipos: sonómetro integrador, calibrador sonoro y calibrador.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 301/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

18.2.7. Zonificación Acústica Propuesta

ZONAS DE SERVIDUMBRE

El art.7 del RD 1367/2007 de 19 de Octubre, define las servidumbres acústicas como "las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte , con los usos del suelo, actividades o edificaciones , que puedan implantarse en la zona de afección del ruido originado por dichas infraestructuras".

Por tanto, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas los sectores próximos o afectados por el desarrollo de dichas infraestructuras. En los sectores afectados por servidumbres acústicas las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a la correspondiente área acústica, y se podrán establecer limitaciones al establecimiento de determinados usos del suelo, con la finalidad de cumplir los valores límites de inmisión establecidos para las infraestructuras. Las zonas de servidumbre acústica se delimitaran por la administración competente sobre la infraestructura en cuestión para la aprobación de mapas de ruido.

Se ha constatado que en todo el término municipal no existe cartografía estratégica de ruido ni se han realizado estudios acústicos anteriores sobre las infraestructuras de carreteras o vinculados a la planificación urbanística. Puede decirse que en el momento de redacción NO EXISTEN AFECCIONES delimitadas por lo que NO SE IDENTIFICAN ZONAS DE SERVIDUMBRE ACUSTICA.

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA – ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

TIPO a USO RESIDENCIAL

Se incluyen los suelos clasificados como suelo urbano consolidado y no consolidado, así como los sectores de suelo urbanizable ordenado asignados al uso global residencial, mayoritariamente los tres núcleos urbanos de El Saucejo (salvo los espacios con tipologías diferente recogido a continuación) También se incluyen aquí los sistemas generales de espacios libres o equipamientos, que prestan servicio fundamentalmente a las áreas residenciales.

TIPO b USO INDUSTRIAL

Se incluyen la mayoría de los terrenos con uso urbanístico global incluidos en suelo urbano consolidado correspondiente con el Área Industrial Norte (parcela de la Cooperativa Agrícola y el Sector S-6 de las NNSS 2000 incorporado al suelo urbano tras su completa transformación urbanística y edificatoria) y urbano no consolidado (Zona Industrial Sur) caracterizada esta última por preesxistencias edificatorias sobre las que se delimitan actuaciones urbanísticas para que completen su proceso urbanístico. Estos suelos han tenido la consideración en el Estudio Acústico de áreas urbanas existentes.

También se incluyen en este tipo acústico los terrenos ubicados en la zona norte del sector suelo urbanizable sectorizado SUS-1 asignados al uso global industrial. Estos suelos han tenido la consideración en el Estudio Acústico de nuevas áreas urbanizadas.

TIPO c USO RECREATIVO Y ESPECTÁCULOS

No se considera la existencia de este tipo de usos globales en El Saucejo.

La propuesta de ordenación del PGOU no incluye estadios deportivos al aire libre o zonas de espectáculos o parques de atracciones o recintos feriales al aire libre.

TIPO d USO TURÍSTICO O TERCIARIO NO INCLUIDOS EN TIPO c

Urbanísticamente la propuesta de ordenación del PGOU no incluye suelos clasificados con uso global urbanístico terciario o turístico.

Sin embargo, el propio documento del PGOU, consciente de la problemática acústica que se genera por la colindancia entre usos residenciales e industriales existentes en la Zona Industrial Norte, establece ordenanzas de edificación particulares (cuyas condiciones se recogen en las Normas Urbanísticas) para los terrenos allí ubicados, que a modo de zona de transición vengan a limitar la localización de industrias más ruidosas (al norte) promoviendo la implantación de actividades con niveles menores y que tiendan a coincidir con actividades de almacenaje o áreas destinadas a aparcamiento. A esta zona delimitada en planos se le asigna el tipo acústico d (área urbana existente).

En la Ficha del Programa de Actuación Urbanística del PGOU referida al sector de suelo urbanizable sectorizado SUO-1 se establece el requerimiento expreso que en el instrumento de planeamiento que desarrolle el ámbito disponga en la franja colindante con el viario se disponga de ordenanzas particulares con limitaciones acústicas correspondientes a áreas de tipo d (terciario) disponiendo en la zona norte, ya a alejadas de las áreas residenciales, los usos pormenorizados industriales.

TIPO e USO SANITARIO, DOCENTE O CULTURAL QUE REQUIERAN ESPECIAL PROTECCIÓN

No se considera la existencia de este tipo de usos globales en El Saucejo. No existen sectores del territorio con asignación de uso global de este tipo de equipamientos, y los equipamientos de este tipo existentes que se encuentran al servicio de las áreas residenciales, se han considerado integrados en las áreas acústicas residenciales, como usos complementarios de las mismas.

TIPO f SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

Se incluyen los suelos afectados al trazado y funcionamiento de la red viaria autonómica de la variante de la carretera A-451-R que generan un mayor nivel de contaminación acústica. No se incluyen con esta clasificación el resto de carreteras de la red secundaria existentes, pues su volumen de tráfico y de emisión de contaminación acústica, puede ser similar al del viario urbano tradicional, que se incluye dentro de las otras áreas acústicas correspondientes a otros usos globales.

TIPO g ESPACIOS NATURALES QUE REQUIERAN ESPECIAL PROTECCIÓN

No se considera la existencia de este tipo acústico en las áreas urbanas de El Saucejo.

En el territorio se localiza el espacio natural correspondiente con la delimitación de la ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN – ZEC "Río Corbones" ubicada al noroeste de del término municipal y correspondiente con el Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Río Corbones" – ES6180011, espacio incluido dentro de la RED NATURA 2000 (BOJA nº88 de 11/05/2015), que básicamente coincide con la zona de Dominio Público y la zona de servidumbre de este tramo del Rio Corbones

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 302/584
Estado: Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	303/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

19. EQUIPO REDACTOR

DIRECTOR – REDACTOR DEL PLAN

Juan Carlos Muñoz Zapatero	Arquitecto	
	Técnico Urbanista	

EQUIPO

José Julio Clemente Guerreiro	Arquitecto	Redactor del Plan
		Redactor del Estudio Ambiental Estrategico
Oscar Fernández León	Licenciado en Derecho	
Antonio Pablo Romero Gandullo	Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.	
	Redactor Estudio Hidraulico e Hidrologico	
Laura Mercado Herbas	Licenciada en Historia del Arte. Arqueóloga	
	Tecnica especialista en Patrimonio	
Javier Rodriguez Estacio	Licenciado en Derecho. Asesor Juridico	

EQUIPO AUXILIAR

Manuel Luis Pérez Rodriguez	Técnico Delineante

EL SAUCEJO, Octubre de 2025

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATERO

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 304/584

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado	Fecha y hora
Firmado	28/04/2026 09:21:35
Página	
305/584	

P B O M

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL SAUCEJO



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de El Saucejo

Fase IV – Documento de Aprobacion Inicial

Memoria Economica

Octubre de 2025

ÍNDICE

1. MEMORIA ECONOMICA 1
1.1. OBJETO 2
1.2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. EVALUACIÓN DE COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN CADA CLASE DE SUELO 3
1.2.1. CRITERIOS GENERALES DE EVALUACIÓN Y DE IMPUTACIÓN DE INVERSIONES 3
1.2.2. EVALUACIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES DE NUEVOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS Y DE LA MEJORA DE LOS EXISTENTES. 4
1.2.2.1. SISTEMA VIARIO: ACTUACIONES SGV – SLV - ARV 4
1.2.2.2. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES: ACTUACIONES SGEL 5
1.2.2.3. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS: ACTUACIONES SGE - OBTENCIÓN DE SUELO, EJECUCION O CONSTRUCCION. 6
1.2.2.4. ACTUACIONES DE APERTURA DE VIARIO EN CASCO URBANO 6
1.2.2.5. REDES BÁSICAS DE INFRAESTRUCTURAS 7
1.2.2.6. INFRAESTRUCTURAS DE PROTECCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN 8
1.2.3. RESUMEN DE ADSCRIPCIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS 9
1.2.4. COSTES DE URBANIZACIÓN DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DE DESARROLLO 11
1.2.5. RESUMEN GENERAL DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y EVALUACIÓN DE INVERSIONES EN EDIFICACIÓN 14
1.2.6. CONCLUSIONES DE LA EVALUACION DE COSTES 13
1.3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA 15
1.3.1. INTRODUCCIÓN 15
1.3.2. EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA 14
1.3.2.1. ÁMBITO Y DETERMINACIONES PARA EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA 15
1.3.2.2. DETERMINACIONES DE LOS INGRESOS 16
1.3.2.3. HIPÓTESIS DE DESARROLLO MEDIO DEL PGOU 17
1.3.3. REVISIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA 18
1.3.4. SUFICIENCIA Y ADECUACION DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 18
1.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA
1.4.1. EQUILIBRIO ENTRE CARGAS Y BENEFICIOS DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 15

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 306/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

1. MEMORIA ECONOMICA

1.1. OBJETO

Para desarrollar las determinaciones del PBOM, uno de los contenidos que prevé el marco legal es la Memoria Economica, teniendo entre sus objetivos evaluar los costes y la financiación de los proyectos de inversión pública y privada, propuestos en el Plan.

El artículo 85 del Reglamento de la LISTA, determina que los instrumentos de ordenación urbanística , entre ellos el PBOM, deberán contener una Memoria Econonomica , que incluirá un Estudio Económico Financiero con la evaluación analítica de costes y financiación de las posibles implicaciones del Plan, en función de las Actuaciones prouestas, de los agentes inversores previstos y la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Debe de contener:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, tanto para el suelo rustico transformado como para el suelo urbano.
- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las obras descritas en el apartado interior, especificando los organismos públicos que asumen la financiación.

Ademas el Plan debe contener una Memoria de Sostenibilidad Economica de las Actuaciones propuestas, con un analisisi comparado d elos costes de implantación y mantenimiento de los suelos dotacionales y de los servicios técnicos necesarios , en relación a los ingresos públicos generados como consecuencia d ela ejecuion de las distintas actuaciones, en el que se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas.

Por ultimo debe contener una Memoria de Viabilidad Económica sobre las Actuaciones delimitadas en el suelo urbano, en el que se justifique la rentabilidad de las distintas actuacones y su equilibrio económico, la determinación de los parámetros económicos básicos d elas distintas actuaciones , con valores de repercusion estimación d elas inversiones, y de lo singresos para justificar la viabilidad de la financiación de las inversiones, asi como losy agentes responsables, y el horizonte temporal para garantizar la amortización d ela financiación, y en su caso la evaluación de la capacidad publica para asegurar la financiación d elas redes publicas que deban ser financiadas por le administración..

Entendemos que la función de la Memoria Economica es la de comprobar la viabilidad económica de las propuestas del Plan y que sirva de referencia en la planificación económica municipal, y de los demás agentes intervinientes de carácter supramunicipal que también deberán adoptar la Memoria Economica como referencia para la elaboración de sus propios presupuestos y establecer en su caso, los Convenios de cooperación procedentes, a ser posible durante la tramitación del Plan.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 307/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

En los apartados siguientes se expone la evaluación económica de las distintas determinaciones del Plan que surgen de los objetivos marcados y de la programación de los mismos que se ha recogido anteriormente en el apartado correspondiente a Programacion d ela Memoria de Ordenacion y en las Fichas de Desarrollo de Actuaciones de las Normas Urbanísticas.

1.2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. EVALUACIÓN DE COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN CADA CLASE DE SUELO

1.2.1. CRITERIOS GENERALES DE EVALUACIÓN Y DE IMPUTACIÓN DE INVERSIONES

En todas las actuaciones sistemáticas se evalúan los costes en función de las características de cada desarrollo, en base a aplicar precios unitarios de repercusión de urbanización del m2 de vial y de espacios libres incluyendo todos los servicios necesarios, forestación, jardinería y mobiliario urbano en el caso de los espacios libres.

A estos efectos, el cálculo de la superficie de vial de nueva ejecución, en los casos en los que desde el PBOM no se establece la ordenación pormenorizada, se evalúa en función de porcentajes estadísticos habituales en función del carácter de la actuación:

- Residencial de media densidad: 25-30% de viario.
- Residencial de baja densidad: 15-18% viario.
- Terciario: 15-18% de viario
- Industrial: 18-24% de viario

La superficie de espacios libres de nueva ejecución, se evalúa en todos los casos de forma precisa, ya sea en la ordenación pormenorizada directa del propio PBOM, o bien por el establecimiento del estándar mínimo legal del 10% de la superficie del sector (excluidos SG) o en referencia a 18 m2 por cada 100 m2t edificables.

En los casos de Actuaciones de Reurbanización de Viario , no se puede establecer un módulo de repercusión de urbanización ajustado , de forma uniforme para todas estas intervenciones , pues el distinto grado de falta de terminación de las obras pendientes son distintos según los casos. Se aplica el módulo de coste de repercusión por m2 de vial d enueva construcción , al que se aplica además un coeficiente corrector considerando que parte de las obras sean utilizables. Este criterio de valoración no deja de ser aproximativo, pues la carga final deberá ser definida tras la redacción de los correspondientes Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

En los casos de actuaciones de construcción de determinadas infraestructuras de servicios, se valoran en base a aplicación de un módulo por metro lineal, incluyendo repercusión proporcional de arquetas, pozos de registro y similares, en base a detalle de bases de precios actualizadas.

En las escasas actuaciones planteadas que implican adquisición de suelo por expropiación, compra o permuta, se tienen en cuenta los criterios de la legislación urbanística y de expropiación forzosa, y se evalúa en base a la clasificación del suelo y al aprovechamiento urbanístico medio en suelo urbano en bruto deduciendo las cargas de urbanización pendientes y, en el caso del suelo rustico en base al rendimiento económico del que sea susceptible en función de su aprovechamiento agrícola, y todo ello modulado con los criterios de la LISTA y Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y el Regalmento de Valoraciones RD 1492/2011.

(Situaciones básicas de suelo conforme a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RD7/2015: Suelo Urbanizado Y Suelo Rural, Art..21.3 del RD 7/2015):

En cuanto a la imputación de inversiones de desarrollo de las Areas de Reforma Interior y Sectores de Nueva Urbanizacion previstos se puede distinguir distinguimos tres tipos de costes:

- Costes de la urbanización interior y de las conexiones necesarias a las redes generales de infraestructuras externas, que deben resolverse por los promotores en el ámbito individual de cada Area de Reforma Interior o Sector de Nueva Urbanizacion.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: 308/584
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

- Costes de urbanización de sistemas locales o generales externos adscritos a la Actuacion de Transformacion Urbanistica que se singularizan como sistemas vinculados a las necesidades de desarrollo de Área aunque no adscritos a ninguna de las Actuaciones ATUs en Suelo Urbano o Suelo rustico, a fin de concentrar en una única localización común las dotaciones de espacios libres o las actuaciones de ejecución de viario local o general que dan servicio de forma conjunta a las Areas de Reforma Interior o Sectores, y que deben ejecutarse de forma unitaria y conjunta por el ayuntamiento, con repercusión de su financiación de forma proporcionada o especifica a los propietarios de algunas de las Areas de Reforma Interior o Sectores.. Son casos singulares justificados que se detallan en las Fichas de desarrollo de Actuaciones de las NNUU.
- Costes de urbanización de sistemas generales externos, que se generan como consecuencia de las nuevas demandas dotacionales que generan los nuevos desarrollos, que se financian proporcionalmente en relación con los aprovechamientos generados, por el conjunto de actuaciones sistemáticas , así como la participación proporcional en las necesidades de nuevas infraestructuras generales que generan los nuevos crecimientos, que son en ambos casos en aplicación de la LISTA imputables a los propietarios de los terrenos, que obtienen un rendimiento económico que garantiza en todos los casos la viabilidad de las actuaciones.

En cuanto a los sistemas generales y locales no incluidos en las actuaciones ni adscritos a las áreas de reparto para su obtención por el mecanismo del aprovechamiento medio, los criterios de imputación son los siguientes:

- Obtención del suelo de sistemas locales o generales: Con carácter general mediante expropiación, compra o permuta. No obstante, el coste se adscribe con los siguientes criterios:
    - Al Ayuntamiento cuando se trata de necesidades imputables a la población actual o al suelo urbano ya consolidado, que no requiere de Actuaciones de Transformacion Urbanistica. Todas las actuaciones sobre suelo urbano , ya sea de adquisición de suelo para nuevas dotaciones, o de mejora y reurbanización de viario y de espacios libres existentes, se imputan a la población existente y con cargo a las presupuestos generales municipales; todo ello sin perjuicio de las disposiciones de las NNUU para que una parte de estos costes se puedan financiar con cargo a la gestión ordinaria del Patrimonio Municipal de Suelo; lo que en definitiva supone que los nuevos desarrollos van a generar al menos un 10% de cesión al Ayuntamiento de suelo urbanizado, cuya gestión económica puede revertir en la mejora de la ciudad existente.
    - A los nuevos desarrollos cuando se trata de necesidades generadas para la correcta integración urbanística de estos desarrollos.

Es objetivo prioritario de la evaluación económica del Plan, establecer los costes de ejecución de los sistemas de espacios libres, viarios e infraestructuras, tanto generales como locales, que generarán o bien mejoras de calidad de la ciudad existente, o bien soporte estructural necesario para la preparación de suelo urbanizado para nuevas viviendas, actividad económica y suelo para equipamientos y dotaciones, en el horizonte temporal de programación del Plan, para que haya una oferta continuada y sostenida de suelo urbanizado en términos de suficiencia para que no se generen distorsiones al alza en los precios finales, para suelo productivo , y en especial de la vivienda, derecho básico de acceso a precios asequibles que queda garantizado adicionalmente desde el Plan con la reserva de suelo vinculada al sector protegido. El coste y programación de la edificación se cuantifica con los siguientes criterios:

- Se valora la construcción de equipamientos en base a precios medios de construcción aplicable a la superficie edificable permitida o exigible para los diferentes tipos de dotaciones para cumplir su finalidad. Su efectiva implantación se irá modulando por las Administraciones competentes según se vaya demandando por la evolución de la población y en proporción a la colmatación del suelo de vivienda y actividades económicas.
- Se valora construcción de la edificación, tanto residencial como de actividades económicas, a efectos simplemente descriptivos y representativos del volumen de inversión que representaría la colmatación total de las previsiones del PBOM, si bien obviamente, sería en un horizonte temporal muy superior al horizonte de 16 años de programación de la urbanización, programación que a su vez, de acuerdo con las previsiones de Pprogramacion Temporal, debe de estar sometida a una evaluación de seguimiento del PBOM, a efectos de verificar la adecuación a las demandas efectivas, así como a promover el cambio de sistema de actuación privada por otro de gestión pública en supuestos de incumplimientos de plazos que comprometan la existencia de suelo urbanizado suficiente para garantizar el derecho básico de acceso a la vivienda a precio accesible o suelo para actividades económicas.

En los apartados siguientes se procederá a realizar una valoración de las actuaciones previstas por el PBOM, desagregadas del siguiente modo:

- Actuaciones de nuevos sistemas, indicando la adscripción a la clase de suelo y agente inversor. La aplicación de los criterios de distribución permitirá adscribir las inversiones, a agentes públicos, municipal o supramunicipal, en función de las competencias atribuidas por la legislación vigente o de los compromisos ya existentes sobre obras e infraestructuras programadas o en curso. El resto de inversiones no imputables a la Administración se adscriben a los nuevos desarrollos en proporción a sus aprovechamientos, dando lugar a una cuota de inversión de infraestructuras y sistemas generales, que tendrá carácter normativo, y una cuantificación económica estimada por el PBOM, que se irá actualizando con el tiempo en virtud de la concreción del coste proyectado o real que se vaya concretando en los proyectos técnicos correspondientes o en la ejecución.
- Actuaciones sistemáticas de reforma interior en suelo urbano, y de nueva urbanización en suelo rustico: Se identificará el coste desagregado de la urbanización interior, del coste de ejecución de sistemas locales o generales externos vinculados dentro del Área de Reparto, y del de adscripción de participación en coste de infraestructuras y sistemas generales, comunes del PBOM, según se indica en el párrafo anterior.

1.2.2. EVALUACIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES DE NUEVOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS Y DE LA MEJORA DE LOS EXISTENTES.

En este apartado incluimos la valoración de las siguientes, cuyas características se corresponden con las identificadas en el apartado correspondiente d elos Sistemas Generales dotacionales o de viario de la Memoria de Ordenacion, cuando se desarrollaron las actuaciones de desarrollo en las diferentes clases de suelo.

Hay que diferenciar los costes de obtención o gestión del suelo, (que se obtienen por cesiones gratuitas generadas en las Areas de Reparto de Aprovechamiento, o mediante actuaciones específicas de expropiación o adquisición del suelo), de los costes de urbanización o construcción de edificaciones o instalaciones, que pueden ser también aplicados a la financiación privada como cargas de urbanización, (red viaria, espacios libres e instalaciones deportivas), o en su defecto deben ser financiados por la administración pública, (financiación municipal o de otras administraciones con competencias, o mediante convenios de colaboración)

La valoración de suelos para solares urbanos a aplicar seria su precio de mercado que conforme al valor de repercusión de referencia del PBOM se establece en 360 €/m2 de solar, equivalente a un valor de repercusión

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 309/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

de suelo de 225 €/m2techo (edificabilidad neta media d eparcelas en suelo urbano de 1,60 m2c/m2s).

El valor de suelo a los efectos de suelo urbano no urbanizado pendiente de Actuaciones de Reforma Interior para su desarrollo , valor en bruto o como valor inicial, es decir deduciendo las inversiones necesarias para su transformación y urbanización, además de las correspondientes cesiones de suelo seria de 36 €/m2 de suelo bruto, aproximadamente el 10% del anterior valor del suelo urbanizado . (Metodo Residual para valoración de suelo urbanizado en ámbitos de transformación descontando costes de cargas de urbanización. Reglamento de Valoraciones).

Este valor se obtiene de aplicar a la superficie inicial del suelo la edificabilidad media de la mayoría de ATUs en suelo urbano de 0,60 m2c/m2s, y aplicar al 90% de esta el valor del aprovechamiento resultante , incluyendo el 80% para vivienda libre y el 20% en vivienda protegida , homogenizando ambas edificabilidades y aplicando el valor de repercusión del aprovechamiento con coeficiente unidad el residencial libre, y posteriormente restando los cargas de gestión y urbanización de la ATU, incluyendo una media de 10% de suelo para espacios libres y de 30% para viario y aplicando los modulos de coste de urbanización del Colegio de Arquitectos, , y aplicando los coeficientes correspondientes del 19% de incremento de gastos generales y beneficio industrial de las obras de urbanizacion , mas la repercusión correspondiente de costes de honorarios, gestión, administración de la ejecución de la actuación, y deduciendo el beneficio del promotor d ela urbanización y ejecución , el resultado final es una cuantia ligeramente inferior al 10% del valor del suelo neto ya urbanizado.

Hipotesis de Calculo valor del suelo en bruto de Actuaciones ATUs

Superficie de suelo 10.000 m2 . Edificabilidad 0,60 m2c/m2s Uso residencial

Edificabilidad residencial 4.300 m2c Viv libre mas 1.020 m2c Viv protegida

Valor Aprovechamiento subjetivo 90% 5.238 UAsx 225 €/UaA = 1.179.000 €

Cargas urbanización	Viario 30% = 3.000 m2 x 140 €/m2 =	420.000 €
	Espacio libre 10% = 1.000 m2 x 60 €/m2 =	60.000 €
	Otras cargas conexiones y SSGG =	120.000 €

Total cargas ejecución : 600.000 € x 1,25 gastos gestión x 1,10 beneficio empresarial = 825.000 €

Valor residual suelo = 1.179.000 € -825.000 € = 354.000 € /10.000 m2 s = 35,40 €/m2s

La valoración indicada es meramente indicativa de precios medios de repercusión actuales , que habrá de substanciarse en el procedimiento de expropiación y fijación del justiprecio, aplicando en el momento correspondiente el Reglamento de Valoraciones. .

Asimismo los sistemas en Suelo Rustico, se valoran en función del rendimiento agrícola de los suelos de acuerdo con la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RD 7/2015, y el Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo, (Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre), en la situación básica de Suelo Rural. Se establece una valoración inicial a efectos del presente EEF de 15.000 €/ha , o 1,5 €/m2 suelo, para los supuestos de aplicación del sistema de expropiación, sobre suelos de labor en secano y de de 25.000 €/ha , o 2,5 €/m2 suelo en regadío, (Fuente Encuesta de Precios de la Tierra Junta de Andalucia 2024), salvo en los supuestos de adscripción de dicho suelo a la compensación en Áreas de Reparto en suelo rustico. Sobre estas valoraciones iniciales en el momento d el aExpropiacion s epodra aplicar la indemnización correspondiente a la facultad de de participar en actuaciones d eNureva urbanización prevista en el Articulo 28 del Regalmento de Valoraciones.

Los costes de urbanización o construcción de instalaciones o edificaciones se definen en cada apartado siguiente.

1.2.2.1. SISTEMA VIARIO: ACTUACIONES SGV –

En la evaluación del coste de ejecución, se tiene en cuenta el mismo coste medio de 140 €/m2 para los tramos de viario de nueva formación y de 90 €/m2 (sobre el 65%), para las Actuaciones de reurbanización (AU-RV). Se aplican los modulos de coste por metro cuadrado del IVE , ajustados a la urbanizacion de viariocompleto que incluye los servicios básicos , agua saneamiento electricidad y alumbrado publico , incrementado con el 19% de GG y BI. Estos modulos se incrementan un 30 % en el caso de los SSGG de viario , (180 €/m2) por incorporar otros servicios en este tipo de viario , (señalización viaria, arbolado y jardinería ,y otras instalaciones). Estos modulos de coste son mas bajos que los que resultan de los Modulos de Coste del COAS, que en comparcion con los resultados conocidos d eobras de urbanización recientes son excesivamente altos. Los criterios de adscripción de las inversiones en la red viaria son los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE RED VIARIA:

- El tramo en suelo urbano, no incluido en ATUs de la Ronda Este SGV-1B, se adscribe para su ejecución al Ayuntamiento. El suelo es público, salvo que fuera preciso ajustes parciales sobre fincas rusticas limítrofes , en cuyo caso los suelos necesarios se obtendrían por expropiacion como suelos en situación básica de Suelo urbanizado sometido a actuaciones de Dotacion (36 €/m2).
- El tramo en suelo urbano, no incluido en ATUs de la Ronda Este SGV-2B, se adscribe para su ejecución al Ayuntamiento. El suelo es público, salvo que fuera preciso ajustes parciales sobre fincas rusticas limítrofes , en cuyo caso los suelos necesarios se obtendrían por expropiacion como suelos en situación básica de Suelo urbanizado sometido a actuaciones de Dotacion (36 €/m2).
- La actuación propuesta SGV-6 para ejecución de conexión entre la ronda sur y la Ctra. Écija-Olvera se adscribe al Ayuntamiento por ser una actuación de mejora de la estructura general existente.(el suelo es publico).
- Los tramos dela Ronda Sur SGV-5A (en Suelo Urbano incluido en ATU-SR-10 de ejecución sistematica), y SGV-5B (en Suelo Urbano como Actuacion Asistematica), se adscriben para la gestión de suelo en el primer caso a su correspondiente Área de Reparto, y en el segundo caso al Ayuntamiento a jecutar por expropiación con la valoración del suelo urbano ya constituido como solar y con la indemnización de la edificación existente.. Se adscribe la carga de su urbanización en el primer caso a las 2 Unidades de Ejecución, incluidas en su misma Area de Reparto ATU-SR-10 más directamente beneficiadas por su ejecución, y la carga de urbanización de la ASGV-5B , se aplican al Ayuntamiento.
- La actuacion en Suelo Rustico, SGV-7, se vincula tanto en la gestión de suelo como en su ejecución al sector y Área de Reparto AR-SR-1, obteniéndose los suelos por cesion gratuita, y correspondiendo las cargas de urbanización , conforme al Convenio suscrito al Ayuntamiento.
- Las Actuaciones en Suelo Rustico , ASGV-4 y ASGV-3, incluidas en el ámbito de la ATU-SR-3 Sector Polideportivo, se vinculan tanto en la gestión de suelo como en su ejecución al Ayuntamiento, quedando incluidas en el ámbito de la Actuacion de Transformacion Urbanística de Nueva urbanización en Suelo Rustico , a desarrollar mediante Plan Especial, por iniciativa municipal y a gestionar por expropiación , debido a la escasa cuantia de suelos con aprovechamiento y al esceso de cargas que hacen inviable la actuación por la iniciativa

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 310/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

privada. Siendo necesaria la gestión de suelo de 41.180 m2 al existir distintos SSGG dentro de esta Actuacion es objeto de valoración especifica y global integrando el coste total de adquisición de suelo mas las obras de urbanización o construcción , que correspondería ejecutar al Ayuntamiento. .

TABLA 1 / 01 ACTUACIONES DE SITEMAS GENERALES VIARIO (SGV)

Ámbito	Clase de Suelo	Denominación	Agente Inversor	Superficie	Costes €
SGV-1B	SU	Ronda Este Conexión C/Alberquilla con C/ Navarredonda (urbanización)	Ayuntamiento	3.740	673.200
SGV-1B	SU	Ronda Este Conexión C/Alberquilla con C/ Navarredonda (gestión de suelo)	Ayuntamiento	2.150*	77.400
SGV-2B	SU	Ronda Este Conexión C/Alberquilla con C/ Navarredonda (urbanización)	Ayuntamiento	792	142.560
SGV-2B	SU	Ronda Este Conexión C/Alberquilla con C/ Navarredonda (gestión de suelo)	Ayuntamiento	340*	12.240
SGV-3	SR	Ronda Sur - Polideportivo Plan especial (	Ayuntamiento	3.580	
SGV-4	SR	Ronda Sur - Polideportivo Plan Especial	Ayuntamiento	3.558	
SGV-6	SU	Rotonda conexión Ronda Sur- C/Ecija -Olvera	Ayuntamiento	522	93.960
SGV-7	SR	Viario conexión C/Osuna- Camino San Pedro	Ayuntamiento Convenio	2.220	399.600
SGV-5B	SU	Ronda Sur Vereda Cañuelo (urbanización)	Ayuntamiento	516	92.880
SGV-5B	SU	Ronda Sur Vereda Cañuelo (gestión suelo)	Ayuntamiento	516*	185.760
Total Sistemas Generales Viario (1.402.200 urb+ 275.400 suelo)					1.677.600

Nota * los costes de gestión de suelo privado correspondientes a las actuaciones señaladas se valoran como suel urbano no urbanizado pendientes de actuaciones de transformación a 36 €/m2s,, salvo la Actuacion SGV-5B , correspondiente a suelo urbano ya urbanizado como solar a valor de 360 €/m2s

1.2.2.2. ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE VIARIO AU-RV.

- Todas las actuaciones son suelos públicos y su reurbanización es adscrita a la financiación privada de los titulares beneficiados, mediante Contribuciones Especiales. Las obras de reurbanización se valoran a un coste de 90 €/m2. (65 % del coste completo de urbanización de viario local)

TABLA 1 /02 ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE VIARIO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (ARV)

Ámbito	Denominación	Agente Inversor	Superficie	Costes €
AU-RV-1	c/ Cañada Matilla	Privado	1.518	136.620
AU-RV-2	c/ Lechin	Privado	639	57.510
AU-RV-3	c/ Alpechín	Privado	259	23.310
AU-RV-4	Viario de borde Arroyo La Parra	Privado	1.468	132.120
AU-RV-5	c/ Nogal Viejo	Privado	1.204	108.360
AU-RV-6	c/ Alcalagua	Privado	838	75.420
AU-RV-7	Callejón Trasero Majadahonda	Privado	893	80.370
AU-RV-8	c/ Vereda del Cañuelo	Privado	3.178	286.020
AU-RV-9	Callejón Doctor Galván	Privado	1.334	120.060
ARV-10	c/ Alpechín	Privado	2.004	180.360
Total Actuaciones Reurbanización de Viario en SU			13.335	1.200.150

Todas las actuaciones son adscritas a la financiación privada de los titulares beneficiados.

La Actuación ARV-4 lleva incluida además de la reurbanización del viario 2.004 m2 de superficie, la reurbanización del espacio libre local adyacente al Arroyo de 913 m2 de superficie, con incremento de coste 54.780 €

1.2.2.3. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES: ACTUACIONES SGEL

El criterio general para la obtención del suelo de los nuevos sistemas generales de espacios libres se realiza mediante cesión gratuita de las actuaciones sistemáticas, con cargo a las áreas de reparto respectivas que los incorporan. En los casos que estos sistemas generales son internos, la ejecución de su urbanización corresponde a cada Actuacion de Transformacion Urbanistica en SU (sustituyendo cargas de espacios libres locales) o a cada sector delimitado en Suelo Rustico , como ATU d enueva Urbanizacion. En los casos que los sistemas generales son externos, y solo se vinculan al Area de Reparto para la gestión del suelo, la urbanización como criterio general corresponderá al Ayuntamiento, por no estar vinculada su urbanización a ninguna actuación en particular, o bien resultar cargas de urbanización excesivas para el desarrollo de las actuaciones sistemáticas a las que se vinculan.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 311/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 312/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

El suelo del sistema general SGEL-3 Parque Hacienda san Pedro se obtiene mediante cesion gratuita de la Actuacion de Transformacion urbanística en Suelo Rustico ATU-SR-3, cesion que puede ser anticipada para su ejecuion en base al convenio formulado entre Ayuntamiento y particulares, siendo los costes de su urbanización atribiuuibles al Ayuntamiento.

El tercer suelo de SSGG de Espacios llbres , el SGEL-2 Parque del Arroyo La Parra , forma parte de la ATU-SR-2 (antigua UEB del Sector 2), correspondiendo la obtención de suelo mediante cesion gratuita en su AR, y siendo los costes d eurbanizacion atribuibles a los particulares.

Excepcionalmente, se obtienen nuevos sistemas generales de espacios libres por otros procesos, como es el caso del SGEL-1 - Parque de Tormenta en la cabecera del arroyo Cañuelo, incluido en el ámbito de Actuacion ATU-SR-3 a desarrollar mediante Plan Especial al ser el uso característico el Dotacional y resultar una actuación deficitaria , siendo por tanto el sistema el de expropiación .

Esta Actuacion es objeto de valoración especifica y global integrando el coste total de adquisición de suelo mas las obras de urbanización o construcción , que correspondería ejecutar al Ayuntamiento. .

La ejecución de las obras hidráulicas y de urbanización se asigna al Ayuntamiento aunque pueda recabar la colaboración de otras Administraciones mediante la figura de Convenios.Se estima la valoración de los elementos de protección hidráulicos en apartados siguientes. "Infraestructuras de riesgos de inundación".

En la evaluación del coste de construcción o urbanización de los SG de Espacios llbres, se tiene en cuenta el mismo coste medio de 60 €/m2 para todos, con independencia de que en el proyecto finalista de cada uno de ellos, se pueda compensar un tratamiento más blando en algunos de ellos y, por lo tanto menor coste, con una mayor proporción de pavimentación y mobiliario urbano en otros, y un mayor coste unitario.

TABLA 1 / 04 ACTUACIONES DE SITEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES URBANIZACION

Ámbito	Clase de Suelo	Denominación	Agente Inversor	Superficie	Costes €
SGEL-1	SR	Parque Tormenta (urbanizacion)	Ayuntamiento	21.860	
SGEL-3	SR	Parque Hacienda San Pedro (urbanización)	Ayuntamiento (convenio)	8.370	502.200
Total Sistemas Generales Espacios Libres (502.200 urb)					502.200

1.2.2.4. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS: ACTUACIONES SGE - OBTENCIÓN DE SUELO, EJECUCION O CONSTRUCCION.

Este apartado responde a las propuestas de obtención de suelo de sistemas generales fundamentalmente de equipamientos. El criterio general para la obtención del suelo de los nuevos sistemas generales de equipamientos se realiza mediante cesión gratuita de las actuaciones sistemáticas, ATUs en suelo urbano, o ATUs en suelo Rustico con gestión de suelo por cesiones a cargo a las áreas de reparto respectivas que los incorporan. Por tanto no se valoran en este apartado. Es el caso de los SSGG de Equipamiento SGE-1 , SGE-3 y SGE-5 en Suelo Urbano.y del SGE6 en Suelo Rustico ..

En algún caso el suelo ya es suelo municipal, en cuyo caso no hay costes de suelo solo habría costes de edificación. En otros casos los suelos son actualmente de uso municipal pero de titularidad de otras administraciones públicas. En ese caso no se valoran los suelos por su valor de mercado como si fueran suelos lucrativos privados, pues son suelos no lucrativos, y por tanto se deben obtener mediante cesión o convenio en el que ambas administraciones fijen los acuerdos económicos correspondientes. Por ello no pueden ser objeto de valoración en este estudio.

Los SSGG de Equipamiento en Suelo Rustico SGE-4 y el SG de Infraestructuras SGSI-1 de ampliación del cementerio , deberán ser obtenidos directamente como actuaciones asistemáticas de obtención para suelo dotacional , mediante el sistemas de expropiación.

La valoración del suelo se realizara aplicando el Valor Residual Medio del Suelo Rustico sometido a Actuaciones de Transformacion Urbanistica que se calcula en el Apartado 1.2.4 siguiente. (13,00 €/m2). Este valor es orientativo a los efectos de su inclusión en el presente EEF, pero deberá ser fijado en el expediente expropiatorio correspondiente.,

A los efectos de su valoración debe considerarse en cualquier caso como suelo en situación básica de suelo rural conforme a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RD 7/2015, en función de su rendimiento agrícola. y deberá ademas valorarse la Indemnizacion correspondiente prevista en el Art.38 del citado texto sobre la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanizacion ,confrme al procedimiento de valoración que establezca el Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo (. R. D. 1492/2011

En el caso del SGE-2, estos suelos forman parte de la ATU-SR-3 que incorpora otros suelos de SSGG en el entorno del Polideportivo , y como el resto de suelos, se desarrolla mediante plan especial al ser el uso característico el Dotacional y resultar una actuación deficitaria , siendo por tanto el sistema de gestión el de expropiación .

Esta Actuacion es objeto de valoración especifica y global integrando el coste total de adquisición de suelo mas las obras de urbanización o construcción , que correspondería ejecutar al Ayuntamiento. .

TABLA 1/05 ACTUACIONES ASISTEMATICAS DE SITEMAS GENERALES EQUIPAMIENTOS

Ámbito	Clase de Suelo	Denominación	Agente Inversor	Superficie	Costes €
SGE-2	SR	Ampliación Polideportivo	Ayuntamiento	1.890	
SGE-4	SR	Ampliación Polideportivo	Ayuntamiento	4.480	58.240
SGSI-1	SR	Ampliación Cementerio	Ayuntamiento	2.605	33.865
Total Sistemas Generales de Equipamientos (92.105 gestion suelo)					92.105

La construcción de estos equipamientos dependiendo de su uso específico debe ser financiada por agentes distintos. La competencia para construcción o ampliación de los centros escolares y de los equipamientos considerados como SIPS en su mayoría, son competencia de la Junta de Andalucía. En el PBOM se reserva el suelo necesario para futuras ampliaciones de dotaciones pero no se programa la edificación,, y por tanto al no existir programa específico para su construcción no se valoran.

La construcción de instalaciones deportivas puede ser aplicada como carga de urbanización a las actuaciones sistemáticas al igual que los espacios libres locales, cuando son instalaciones de escasa superficie y nivel de instalaciones.y por tanto se valora, aplicando este coste a las mismas. Otras instalaciones de carácter más general tampoco se valoran pues el PBOM reserva los suelos necesarios para ampliar las dotaciones generales existentes, pero no programa ni define el tipo de instalación deportiva necesaria, que deberá ser definida por el Ayuntamiento en el futuro, así como su coste y financiación.

1.2.2.1. ACTUACIONES ASISTEMATICAS DE APERTURA DE VIARIO EN CASCO URBANO

Se trata de actuaciones asistemáticas para apertura de nuevos viarios locales, o rectificación de alineaciones de solares existentes, para facilitar la accesibilidad y conectividad interna entre los suelos consolidados y las nuevas intervenciones de colmatación de vacios mediante reforma interior, o de reordenación de alineaciones para mejora de la ciudad existente.

Se plantean las siguientes actuaciones de apertura de nuevo viario, cuyo coste se adscribe al suelo urbano ya consolidado con cargo a los presupuestos municipales, cuando se trata de actuaciones no vinculadas a la mejora de conexiones de Actuaciones, ATUs en SU, y se adscriben sus cargas a las Actuaciones de Reforma Interior en SU, cuando las actuaciones de apertura de viario, tienen por objeto facilitar la conectividad o accesibilidad a estas ATUs.

Se diferencian los costes de expropiación o adquisición de suelos, que se valoran como suelos urbanos consolidados, 360 €/m2 de solar, y los costes de urbanización de nuevo viario o espacios libres, con los mismos módulos de coste expuestos en los apartados anteriores 140 €/m2 de viario.

La ejecución corresponderá en todos los casos al Ayuntamiento si bien los costes de estas actuaciones serán repercutidos como cargas de urbanización de conexiones exteriores a las ATUs del Suelo Urbano en los supuestos que corresponda, cuando se formalicen y aprueben los correspondientes Proyectos de Reparcelación.

TABLA 1 /06 ACTUACIONES DE APERTURA DE VIARIO EN SUELO URBANO AU-AV

Ámbito	Denominación	Obtención de suelo		Ejecución viario		Agente Inversor	Costes Totales €
		Superficie	Costes €	Superficie	Costes €		
AU-AV-1	c/ San Pedro	130	46.800	378	52.920	ATU-SU-3	99.720
AU-AV-2	c/ Barranco	113	40.680	113	15.820	ATU-SU-4	56.500
AU-AV-3	c/ Rosario	223	80.280	223	31.220	Ayuntamiento	111.500
AU-AV-4	c/ Rioja	192	69.120	192	26.880	Ayuntamiento	96.000
AU-AV-5	Callejon trasero Majadahonda	448	161.280	448	62.720	Ayuntamiento	224.000
Total AV		1.106	398.160	1.354	189.560		587.720

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 313/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

1.2.2.2. REDES BÁSICAS DE INFRAESTRUCTURAS

Se incluyen a continuación todos los tramos de mejora de las redes del núcleo existente, así como las correspondientes a los esquemas básicos que demandan los nuevos desarrollos, y que para la adecuada funcionalidad y optimización de costes deben de abordarse mediante un diseño global, así como en los correspondientes Proyectos Técnicos. Su ejecución será coordinada por fases para que puedan dar respuesta a las demandas de los nuevos desarrollos.

Las actuaciones de mejora de las redes existentes de agua y saneamiento al servicio del suelo urbano se acometerán por el Ayuntamiento o el Ente consorciado que gestione los servicios.

Se valoran las mejoras en la red de abastecimiento correspondientes a ejecución de nuevas arterias de distribución que posibiliten una mejor regulación de las presiones de suministro a todas las áreas, que se financiaran, mediante el canon en tarifas procedentes.

También se valoran las obras de terminación de la red de saneamiento municipal, incluyendo las dos estaciones depuradoras, y toda la red de nuevos colectores, de enlace desde los actuales aliviaderos a las nuevas depuradoras. Estas obras y los costes de suelo correspondientes estén todas incluidas en el Proyecto elaborado por la consejería competente y financiado por la Junta de Andalucía, que tienen prevista su inmediata ejecución a corto plazo.

Con respecto al suministro de energía eléctrica no se contemplan obras de mejora del suministro sobre el suelo urbano aunque la situación actual es de incapacidad de la red de media tensión para absorber nuevas potencias.

El resto de infraestructuras cuya demanda viene generada por los nuevos desarrollos de Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Urbano o en Suelo Rustico, se adscribe al régimen ordinario de gestión y adscripción de los costes de nuevos sistemas generales.

Las obras de infraestructuras que sean necesarias para el servicio a cada Actuacion de Transformacion Urbanistica y sus enlaces hasta el punto más próximo con la capacidad suficiente, se podrán abordar individualizadamente con la ejecución de cada ATU en suelo urbano , o Sector en Suelo Rustico , o bien de forma coordinada con las empresas de suministro si afectan a varias unidades de ejecución, mediante convenios específicos entre Ayuntamiento, propietarios y compañías suministradoras. Estas obra de conexiones externas se han repercutido como un coste adicional en los módulos de costes aplicados a los costes de urbanización de viario de cada ATU. (conexiones de agua o saneamiento a las arterias o colectores principales más próximos, o enlaces a la red de media tensión y construcción de nuevos transformadores al servicio de cada ámbito).

Las infraestructuras generales que son necesarias ampliara para dar suministro de infraestructuras a los nuevas demandas de las áreas de desarrollo son las siguientes.

- Abastecimiento: construcción de nuevo depósito y ampliación de la conexión a la red principal.
- Saneamiento: las obras a ejecutar tiene consideración de conexiones exteriores de las ATUs o unidades de ejecución.

Electricidad: construcción de nueva línea de media tensión desde la subestación de Osuna, hasta el núcleo de El Saucejo, realizando las conexiones pertinentes en la red de media existente, para llegar a formalizar dos circuitos diferenciados de forma que se repartan y redistribuyan las cargas de los distintos centros de transformación. Se valora la carga de construcción de la nueva línea de media tensión, y se distribuye proporcionalmente su financiación entre las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano o suelo rustico, en proporción a la nueva demanda que generan. La ejecución de la nueva línea corresponderá a Endesa que deberá financiar su ejecución formalizando convenio con el Ayuntamiento y los particulares.

Se evalúan las actuaciones de infraestructuras propuestas de:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Suministro de energía eléctrica

TABLA 1/ 07 ACTUACIONES DE AMPLIACION O MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

ACTUACIONES DE RED BÁSICA ABASTECIMIENTO DE AGUA			
IDENTIFICACIÓN	LONGITUD (m)	COSTE (€)	OBSERVACIONES Agente Inversor
Mejora de red existente en suelo urbano (SU)			
Nuevas Arterias de mejora de la red existente	3.250	195.000	Empres a de suministro /Ayuntamiento Repercusión en tarifas consumo.
Nuevo depósito y conexión con anillo principal del núcleo urbano			
Nuevo depósito en parcela Deposito principal	1	200.000	Empresa de suministro /Ayuntamiento Repercusión en tarifas consumo.
Arteria de conexión desde nuevo depósito a anillo básico	1.000	60.000	Empresa de suministro /Ayuntamiento Repercusión en tarifas consumo.
TOTAL		455.000	Empresa de suministro /Ayuntamiento Repercusión en tarifas consumo

ACTUACIONES DE RED BÁSICA SANEAMIENTO			
IDENTIFICACIÓN	LONGITUD (m) UNIDAD	COSTE (€)	OBSERVACIONES Agente Inversor
Conexiones de red saneamiento y nuevas depuradoras suelo urbano consolidado (SUC)			
Colector Saucejo 1	1.352	162.24	Junta de Andalucía. Convenio vigente
Colector Saucejo 2	240	28.800	Junta de Andalucía. Convenio vigente
Colector Navarredonda	422	50.640	Junta de Andalucía. Convenio vigente
Colector Mezquitilla1	235	28.200	Junta de Andalucía. Convenio vigente
Depuradoras	2	380.000	Junta de Andalucía. Convenio vigente
Costes de suelo		54.000	Junta de Andalucía. Convenio vigente
TOTAL		703.880	Junta de Andalucía. Convenio vigente

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 314/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

ACTUACIONES DE RED BÁSICA ENERGÍA ELÉCTRICA			
IDENTIFICACIÓN	LONGITUD (m)	COSTE (€)	OBSERVACIONES Situación
Ampliación redes media tensión para demandas de potencia nuevos desarrollos			
Nueva línea MT aérea desde subestación Osuna a red MT existente	14.450	867.900	Ejecución ENDESA/ Repercusión de costes mediante convenios a nuevos desarrollos
TOTAL		867.900	Ejecución ENDESA/ Repercusión de costes mediante convenios a nuevos desarrollos

1.2.2.3. INFRAESTRUCTURAS DE PROTECCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN

En los apartados correspondientes de esta Memoria se han justificado y enumerado las infraestructuras para la protección frente al riesgo de inundación. Se trataría en este apartado de evaluar el coste y propuesta de adscripción para su financiación.

La entidad de las medidas dispuestas para la protección del núcleo urbano existente, al sobrepasar las infraestructuras que según el apartado 3 del artículo 9 del Decreto 189/2002 (PPAI) son de competencia local, debería de arbitrarse durante la tramitación restante del PGOU, en los términos del apartado 4 de dicho artículo 9 la posible colaboración en la financiación del Confederación Hidrográfica del Guadalquivir o de la Agencia Andaluza del Agua.

No obstante en el presente documento , en ausencia de convenio, se adscribe su coste al Ayuntamiento considerando que estas medidas de protección no son repercutibles a los nuevos desarrollos, sino que tienen por objeto resolver déficits y problemas del núcleo urbano actual, y por tanto repercutibles económicamente sobre el suelo urbano consolidado a través de impuestos locales, o de contribuciones especiales, prevista en la Legislación de Régimen Local y en las NNUU, para que se les pueda repercutirse la parte proporcional del coste que proceda.

De las distintas medidas correctoras habría que destacar desde el punto de vista de la aplicación a los costes de infraestructuras generales la construcción del Parque de Tormenta, (SGEL-1) y las dos actuaciones de regeneración de los arroyos de La Parra y Navarredonda, (ASNU-1 y ASNU-2).

TABLA 1 / 08 ACTUACIONES DE PROTECCION RIESGOS DE INUNDACION

INFRAESTRUCTURAS DE PROTECCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN			
IDENTIFICACION	SUPERFICIE (m2)	COSTE (€)	OBSERVACIONES Agente Inversor
Tanque de tormenta SGEL-1			
Expropiacion /Compra de suelo			Ayuntamiento (valoración Tabla 1/04)
Construcción tanque	18.900	227.364	Ayuntamiento /convenio CHG
Urbanización parque			Ayuntamiento (valoración Tabla 1/04)
Subtotal Tanque Tormenta SGEL-1		227.364	Ayuntamiento
Otras medidas correctoras del riesgo regeneración arroyos			
Arroyo La Parra	8.058	161.160	Organismo titular CHG
Arroyo Navarredonda	4.347	86.940	Organismo titular CHG
Subtotal Otras medidas correctoras		248.100	Organismo titular CHG
TOTAL		475.464	

El resto de medidas correctoras propuestas que son intervenciones de pequeña escala, refuerzo de pasos bajo viario o peraltes en la ejecución de la red viaria para superar el calado de los bordes más próximos de las zonas urbanas de las zonas inundables antes de su corrección, se aplican como obras adicionales especificas a los sectores directamente afectados dentro de la asignación de obras de urbanización internas.

1.2.3. RESUMEN DE ADSCRIPCIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

La inversión total resultante de cada uno de los grupos de actuaciones enumeradas en el apartado anterior, se referencian por conceptos en la tabla siguiente donde se resumen los costes así como la adscripción a cada agente inversor.

Asimismo del resultado de la tabla, se obtienen las cifras de adscripción de costes de ejecución de sistemas e infraestructuras generales a los nuevos ámbitos de desarrollo, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado y ordenado como resultado de aplicar la repercusión resultante por m2t edificable, y que deberá actualizarse en cada momento según costes reales de los Proyectos Técnicos.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 315/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

TABLA 1 /09 RESUMEN DE ADSCRIPCION DE COSTES DE ACTUACIONES ASISTEMATICAS

ACTUACION	Costes repercutibles a				
	Publico	Privados			Publico
	Ayuntamiento	Cargas externas	Proporcional como SSGG	SU Consolidado	Otros costes (convenios)
SG Red Viaria	1.677.600				
SG Espacios Libres	502.200				
SG Equipamientos	92.105				
Reurbanización de Viario				1.254.930	
Apertura de Viario	431.500	156.220			
Infraestructura Abastecimiento					455.000
Infraestructura Saneamiento					703.880
Infraestructura Electricidad			867.900		
Riesgos de Inundación	227.364				248.100
TOTAL Actuaciones Asistemáticas	2.930.769	156.220	867.900	1.254.930	1.406.980

1.2.4. COSTES DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NUEVAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Una vez evaluados los costes de las intervenciones "asistemáticas" en el apartado anterior, es procedente evaluar el coste de los nuevos desarrollos "sistemáticos" o integrados como ATUs, diferenciando los costes de la urbanización interior, de los de participación en la ejecución de los nuevos sistemas generales en la proporción que corresponda a cada ámbito de desarrollo, así como de la ejecución directa de sistemas locales o generales adscritos a cada Actuacion de Transformacion Urbanistica de manera singularizada.

Se aplican los modulos de coste por metro cuadrado del IVE , ajustados a la urbanizacion de viariocompleto que incluye solo los servicios básicos , incrementado con el 19% de GG y BI.(140 €/m2 para viario local con infraestructuras básicas, 140 €/m2 para viario local y y 60 €/m2 para urbanización de espacios libres sin elementos) Estos modulos reducen aproximadamente un 30% los que resultan de los Modulos de Coste del COAS, que son superiores por incorporar mas servicios urbanos no básicos , y que no serian de aplicacion al caso del viario local de El Saucejo

Se diferencian las Atuaciones Delimitadas en:

- ATU-SU / Suelo Urbano
- ATU-SR / Suelo Rustico en régimen transitoriio
- ATU-SR / Suelo Rustico a desarrollar por Plan Parcial o Plan Especial (Desarrollo de Dotaciones)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 316/584

TABLA 1 / 10 COSTES DE URBANIZACION Y REPERCUSION DE SISTEMAS ADSCRITOS POR ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Área de Reparto	Ámbito Ordenación	Uso Global	Superficie ATU	Edif. Total	VIARIO			ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAM.			Demolición Indemnización	Gestión/honor. 5% Costes	Cargas Act. externas	Participacion SSGG Electr. MT		TOTAL COSTES ACT €	Aprovechamiento 90% U.A.	REPERCUCION € / U.A.
					Local m2s	SSGG m2s	Costes €	Local m2s	SSGG m2s	Costes €				Cuota	Aportacion €			
ATUS SUELO URBANO																		
AR-SU-1	ATU-SU-1	Ind	4.860	2.576	50	2.450	350.000			0		17.500		0,0153	13.284	380.784	1.328,40	286,65
AR-SU-2	ATU-SU-2	Res	3.915	2.107	1.432		200.480			0		10.024		0,0242	20.993	231.497	2.099,30	110,27
AR-SU-3	ATU-SU-3	Res	19.922	11.655	6.997		979.580	1.270		76.200	20.000	48.869		0,1171	101.673	1.226.322	10.153,48	120,77
AR-SU-4	ATU-SU-4	Res	10.060	6.690	2.075		290.500	1.290		77.400	24.000	17.345	156.220	0,0669	58.099	623.564	5.804,10	107,43
AR-SU-5	ATU-SU-5	Res	2.443	1.920	643		90.020			0		4.501		0,0199	17.280	111.801	1.728,00	64,69
AR-SU-7	ATU-SU-7	Res	12.356	8.376	3.143		440.020	837		50.220		24.512		0,0868	75.384	590.136	7.538,40	78,28
AR-SU-8	ATU-SU-8	Res	5.340	1.260	1.870		261.800	1.140		68.400		16.510		0,0131	11.340	358.050	1.134,00	315,74
AR-SU-9	ATU-SU-9	Res	8.420	5.460	2.420		338.800	540		32.400		18.560		0,0589	51.142	440.902	4.824,90	91,38
AR-SU-10	ATU-SU-10	Res	22.590	12.758	5.240	1.490	942.200	1.700		102.000		52.210		0,1283	111.360	1.207.770	11.136,03	108,45
AR-SU-11	ATU-SU-11	Res	17.500	9.677	5.418	645	848.820	900		54.000		45.141		0,0969	84.134	1.032.095	8.413,38	122,67
AR-SU-13	ATU-SU-13	Res	7.710	4.440	1.300	930	312.200	1.130		67.800		19.000		0,0453	39.298	438.298	3.929,85	111.53
AR-SU-12	ATU-SU-12	Res	5.050	2.700	1.797		251.580	525		31.500		14.154		0,0280	24.300	321.534	2.430,00	132,32
Subtotal ATUS SUELO URBANO			124.508	69.619	32.390	5.515	5.306.700	9.332	0	559.920	44.000	288.326	156.220	0,7008	608.288	6.962.754	60.519,84	115,05
ATUS SUELO RUSTICO REGIMEN TRANSITORIO																		
AR-SR-1	ATU-SR-1	Ind	43.124	13.745	1.875		262.500	3.250		195.000		22.875		0,0641	55.671	536.046	5.567,13	96,28
AR-SR-2	ATU-SR-2	Res	9.813	3.351	2.791		390.740		2.917	175.020		28.288		0,0347	30.159	624.207	3.015,90	206,97
AR-SR-4	ATU-SR-4	Res	7.810	2.990	1.800		252.000	2.650		79.500		16.575		0,0287	24.892	372.967	2.489,18	149,83
Subtotal ATUS SUELO RUSTICO			60.747	20.086	6.466		905.240	5.900	2.917	449.520	0	67.738		0,1275	110.722	1.533.220	11.072,21	138,47
ATUS EN SUELO RUSTICO DESARROLLO PLAN																		
AR-SR-5	ATU-SR-5	Ind	57.940	34.760	15.069		2.109.660	5.794		347.640		122.865		0,1715	148.870	2.729.035	14.888,70	183.30
Subtotal ATUS SR DESARROLLO			57.940	34.760	15.069		2.109.660	5.794		347.640		122.865		0,1715	148.870	2.729.035	14.888,70	183.30

COSTES DE URBANIZACION VIARIO 140 €/M2 /COSTES URBANIZACION ESPACIOS LIBRES 60 €/M2 (modulos PEM del IVE para vial servicios basicos 10 m y espacio libre ajardinado incrementados 19%)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 317/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Los costes totales de urbanización para los ámbitos de Actuaciones de Transformacion Urbanística , en suelo urbano, y suelo rustico, desglosados en la tabla de la página anterior, van a representar unas repercusiones medias por Unidad de Aprovechamiento subjetivo (90% aprovechamiento)(m2t ponderado edificable a que tienen derecho los titulares), que se resumen en el cuadro adjunto.

TABLA 1 / 11 COSTES DE URBANIZACION Y REPERCUSION POR CLASE DE SUELO

ÁMBITOS	INVERSIÓN (€) Costes +beneficio urbanizador*	Aprovechamiento Subjetivo UAs	REPERCUSIÓN MEDIA €/UAs
ATU-SU	6.962.754 x 1,10 = 7.659.029	60.519,84	126,55
ATU-SR (TRANSITORIO)	1.533.220 x 1,10 = 1.686.542	11.072,21	152.32
ATU-SR (Plan Parcial)	2.729.035 x 1,05 =2.865.487	14.888,70	192.46
TOTAL	12.211.058	86.480,75	

*Se aplica un porcentaje del 10% como beneficio del inversor urbanizador sobre costes de urbanizacion de Actuaciones en SU y SR de caracter residencial y del 5% en suelo Industrial SR,.

Teniendo en cuenta que el conjunto de los distintos aprovechamientos subjetivos de las distintas Actuaciones ATUs en Suelo Urbano Y Suelo Rustico, están homogeneizados en relación al aprovechamiento mayoritario al que se aplica el coeficiente de la unidad , que es el correspondiente al de la Tipologia de Vivienda Unifamiliar Adosada en régimen de Vivienda libre, cuyo valor de Repercusion de suelo urbanizado, es de (225,00 €/m2c), estaría garantizado, que , se genera un valor residual o valor inicial del en bruto antes de urbanizar suelo (incluyendo beneficio del promotor urbanizador),de aproximadamente 98,45 €/ua ,(225,00-126,55) para la media de Actuaciones en Suelo Urbano , de 72,68 ua , (225,00-152,32), , en Suelo Rustico en Regimen Transitorio de uso mayoritario Residencial y de 32,54 €/ua (225,00 -192,46) en Suelo Rustico de Uso Industrial a desarrolar por Plan Parcial ectorizado,

Valor RESIDUAL Aprovechamiento subjetivo en ATUs SU 98,45 €/ua

Valor residual suelo SU Residencial 98,45 €/ua x 0,47 ua/m2 suelo = 46.27 €/m2 suelo

Valor Residual Aprovechamiento subjetivo en ATUs SR Reg. Transitorio.72,68 €/ua

Valor residual suelo SR Residencial 72,68 €/ua x 0,18 ua/m2 suelo = 13,08 €/m2 suelo

Valor Aprovechamiento subjetivo en ATUs SR Plan Parcial 32,54 €/ ua

Valor residual suelo SR Industrial 32,54 €/ua x 0,25 ua/m2 suelo = 8,13 €/m2 suelo

Se comprueba y demuestra la viabilidad económica financiera para la iniciativa privada de las distintas Actuaciones previstas por el PBOM en Suelo Urbano y Suelo Rustico. Se comprueba que el valor residual o inicial del suelo rustico antes de su transformación resulta superior al valor inicial agrícola del mismo. En el caso del suelo urbano sometido a proceso de transformación urbanística el valor inicial del suelo es también superior al establecido previamente mediante el Metodo Residual para valoración de suelo urbanizado en ámbitos de transformación descontando costes de cargas de urbanización. Solo existen dos casos de ATUs en Suelo Urbano en que el balance económico de los costes de urbanización y ejecución son superiores al valor del aprovechamiento . en estos casos el Ayuntamiento deberá ajustar la iniciativa d ela ejecuion y el sistema de gestión, o en su defecto compensar económicamente la proporción necesariade las cargas de urbanización.

1.2.4.1. COSTES DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NUEVAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

La actuación de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico ATU-SR-3 , para desarrollo de nuevos sistemas generales en el entorno del Polideportivo y con la circunstancia añadida de resolver los riesgos de inundación con la solución del Tanque de Tormenta , requiere de una valoración singular, distinta del resto de actuaciones sitematicas , por su desarrollo como Plan Especial y de su iniciativa publica municipal y sistema de actuación por expropiación , al no ser viable la iniciativa privada por la gran cantidad de suelo destinado a SSGG publico , y los costes de construcción correspondientes.

A los efectos de su valoración debe considerarse en cualquier caso como suelo en situación básica de suelo rural conforme a la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RD 7/2015, en función de su rendimiento agrícola. y deberá ademas valorarse la Indemnizacion correspondiente prevista en el Art.38 del citado texto sobre la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanizacion ,confrme al procedimiento de valoración que establezca el Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo (. R. D. 1492/2011

La valoración del suelo se realiza en el presente EEF, aplicando el Valor Residual Medio del Suelo Rustico sometido a Actuaciones de Transformacion Urbanistica que se calcula en el Apartado 1.2.4 anterior. (13,00 €/m2). Este valor es orientativo a los efectos de su inclusión en el presente EEF, pero deberá ser fijado en el expediente expropiatorio correspondiente.,

Coste de adquisición del suelo a efectos expropiación : 41.180 m2 x 13,00 €/m2 = 535.340,00 €

Además hay qu evalorar las cargas de construcción de los distintos sistemas generales incluidos en la Actuación . se valoran los costes de urbanización de los SSGG Viarios SGV-3 y SGV-4 , y del SGEL-1 Parque de tormenta con los mismos criterios y valores , que en los apartados anteriores de otros SSGG. . Sistema Genral Viario 180 €/m2 y Sistema general de Espacios llbres 30 €/m2 (se reduce el tratamiento de urbanización considerando el tamaño d el asuperficie a tratar, y la reducción que se genera por la previa intervención de movimiento de tierras para acondicionar el Tanque de Tormenta).. El SGE-2 destinado a equipamiento en el espacio comprendido en el frente del actual recinto del polidpeportivo , cuyo destino fundamental será de aparcamiento al servicio del polideportivo se valora como viario aparcamiento 90 €/m2.

TABLA 1 / 12 COSTES DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION SSGG EN ATU-SR-3

Ámbito	Clase de Suelo	Denominación	Agente Inversor	Superficie	Costes €
SGV-3	SR	Ronda Sur - Polideportivo	Ayuntamiento	3.580	644.400
SGV-4	SR	Ronda Sur - Polideportivo	Ayuntamiento	3.558	640.440
SGEL-1	SR	Parque Tormenta	Ayuntamiento	21.860	655.800
SGE-2	SR	Ampliación Polideportivo	Ayuntamiento	1.890	170.100

Total Sistemas Generales ATU-SR-3(urbanización))		2.110.740

No se valoran el resto de costes de ejcucion de viarios locales ni el aprovechamiento residencial genrado destinado a Vivienda de Proteccion Oficial.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 318/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

1.2.5. RESUMEN GENERAL DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y EVALUACIÓN DE INVERSIONES EN EDIFICACIÓN

En la tabla siguiente se resumen los costes generales de urbanización desagregados por agentes inversores.

Los costes inherentes al desarrollo del PBOM son los costes de urbanización, labor cuyo objetivo, aparte de la mejora de la ciudad existente, es la creación de nuevos suelos urbanizados con destino a vivienda y otros usos, en particular para actividades económicas. La actividad urbanizadora está dirigida a que haya una oferta suficiente para garantizar los derechos básicos como el acceso a la vivienda a precio asequible y a generar un soporte para actividades económicas diversificadas en el municipio que mejoren las condiciones de acceso al trabajo.

La inversión total prevista por el concepto de urbanización y gestión de suelo alcanza el importe de 16.483.965 **€** que se desglosa en los siguientes porcentajes por agentes inversores:

TABLA 1 / 13 EVALUACION DE COSTES DE INVERSIONES POR AGENTE INTERVINIENTE

AGENTE INVERSOR URBANIZACIÓN	INVERSIÓN (**€**)	PORCENTAJE (%)
Privada Actuaciones Sistemáticas (*)	12.211.058	59,71%
Privada contribuciones especiales	1.254.930	6,14%
Subtotal privada	13.465.988	65,85%
Pública municipal**	5.576.849	27,27%
Pública Otras administraciones - Convenios Ayuntamiento / Tarifas	1.406.980	6,88%
Subtotal público	6.983.829	34,15%
TOTAL	20.449.817	100,00%

(*) En el cómputo de inversiones de las actuaciones privadas sistemáticas se incluyen los costes asignados específicamente de otras actuaciones asistemáticas: cargas externas asociadas (156.220 **€**) más los cargos repercutibles por sistemas generales de infraestructura (867.900 **€**).

(++)En el computo de Inversiones municipales se incluyen las correspondientes a actuaciones asitematicas de iniciativa municipal (2.930.769€) , mas los costes de adquisición de suelo y de construcción de la Actuacion ATU-SR-3 (2.646.080 €)

1.2.6. CONCLUSIONES DE LA EVALUACION DE COSTES

La mayor proporción de las inversiones necesarias para la ejecución del PBOM, en torno a dos terceras partes recae sobre los titulares de suelo con aprovechamientos privados. El resto recae en un porcentaje del 27,27% directamente sobre el Ayuntamiento, con una inversión total prevista de 5.576.849 **€**, que desarrollada a lo largo del periodo temporal de programación del PBOM de 16 años, supondría una inversión anual de aproximadamente 348.553 **€** anuales, y en un segundo porcentaje del 6,88 % del total sobre otras Administraciones en solitario o en combinación con el Ayuntamiento mediante Convenios, o en su caso mediante la inversión de las empresas de servicios de infraestructuras.

Este último apartado fundamentalmente de mejoras de infraestructuras es más difícil de concretar en su adscripción.

No obstante el desglose de inversión pública asignado al municipio y que en el presente estudio se realiza en base a razones exclusivas de competencia, es susceptible de verse reajustada en la práctica por un incremento de la participación de otras administraciones y organismos, en la medida en que se suscriban convenios con el Ayuntamiento.

Asimismo es conveniente aclarar que una parte de la inversión asignada al municipio en materia de mejoras de las actuales redes de agua y saneamiento, serían repercutibles a los usuarios vía canon, a través de las compañías de servicios.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 319/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 320/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

1.3. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1.3.1. INTRODUCCIÓN

El ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO del PBOM estudia la suficiencia de recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de las nuevas actuaciones propuestas en la ciudad.

Desde una perspectiva complementaria, el presente INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA estudia la sostenibilidad económica de la actuación global del PBOM, haciendo un análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública Local.

Así también se da respuesta a los condicionantes normativos vigentes en este sentido:

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, entre cuyas determinaciones incluye que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos".
- Ley 7/2021 de 1 de Diciembre Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucia, y su Reglamento , que en su articulo 85 expone que dentro d elos contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística , la Memoria Económica contendrá un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación y análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

En este contexto, el estudio se debe centrar en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de las distintas actuaciones propuestas en el PBOM, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

En lo que respecta a la implantación de las nuevas infraestructuras hay que considerar que el ordenamiento urbanístico establece que la Administración Local debe recibir todo el suelo público ya urbanizado, por lo que no asumirá coste alguno por este concepto.

Por tanto, el análisis de sostenibilidad económica deberá centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos. Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de esta actuación urbanística a largo plazo. Con esto se trata de evitar desarrollos urbanísticos que en el futuro no puedan ser mantenidos por la Administración Pública Local.

1.3.2. EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1.3.2.1. ÁMBITO Y DETERMINACIONES PARA EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El análisis de sostenibilidad económica del presente documento urbanístico, se ciñe exclusivamente al ámbito de las actuaciones sistemáticas planteadas desde el PBOM que conllevarán aumentos de aprovechamiento e incrementos lucrativos, actuaciones urbanísticas en suelo urbano (ATU-SU) y actuaciones urbanísticas en Suelo Rustico (ATU-SR), así como los nuevos sistemas generales de espacios libres que al ayuntamiento generarán nuevas demandas particulares de servicios y que deben ser respondidas desde sus propios recursos.

No se entra a valorar las actuaciones encaminadas a la mejora integral del núcleo urbano con acondicionamiento de áreas que requieran una intervención económica puntual para su readecuación, ya justificada en el EEF, que al tener ya su suelo gestionado en principio no conllevará aumento de las demandas de servicios de mantenimiento.

A modo sintético en el cuadro adjunto se definen las superficies de viario y espacios libres incluidas en las distintas actuaciones urbanísticas sistemáticas, ya definidos en el apartado anterior, y de las actuaciones de nuevos sistemas generales de espacios libres y viario :

	Sistemáticas	Asistemáticas SG	Totales
Superficie m2s	82.6681	45.158	127.826 / 186.647
Viario actuaciones m2s	58.725	14.928	73.653 / 119.624
Espacios Libres Urbanos m2s	23.943	30.230	54.173 /67.023

COSTES DEL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Tal como se ha visto, el desarrollo urbanístico de las distintas actuaciones planteadas en el PBOM va a conllevar la prestación de una serie de servicios públicos por parte de la Administración Local, bien de una manera directa o a través de organismos consorciados.

Así mismo, esta Administración deberá mantener los diversos espacios públicos en debidas condiciones de seguridad y ornato. Para ello deberá soportar gastos por los siguientes conceptos básicos:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas y aceras.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.

En lo que respecta a la prestación de los tres primeros servicios, saneamiento, abastecimiento de agua y recogida de basuras, hay que señalar que los mismos tienen asignada su correspondiente Tasa, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que el importe ingresado por dicha Tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo, pudiendo concluir que su impacto es nulo y, en

consecuencia, resulta "sostenible económicamente" para la Hacienda Local.

Para determinar el impacto económico de los conceptos de mantenimiento de zonas verdes, mantenimiento de calzadas y aceras, alumbrado público y limpieza, vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, a partir de los ratios utilizados en la zona para servicios similares, aplicándolos sobre los diferentes tipos de superficie en los que puede dividirse el espacio de uso público.

- Mantenimiento de espacios libres parques urbanos 4,40 € / m2 año
- Mantenimiento de espacios libres parques de ribera 1,90 € / m2 año
- Mantenimiento de calzadas y aceras 1,65 € / m2 año
- Alumbrado público 160,0 € / 200 m2 año = 0,80 € / m2 año
- Limpieza viaria. 0,25 € / m2 año

Valorando el conjunto de las actuaciones propuestas tendremos:

	Superficie m2s	Repercusión € / m2s	Coste €
Mantenimiento EELL Urbanos	54.173	4,40	238.361 €
Mantenimiento Calzada	73.653	1,65	121.527 €
Alumbrado	73.653	0,80	58.922 €
Limpieza viaria	73.653	0,25	18.413 €
			437.223

Por tanto, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estos servicios es de 437.223 € / año

1.3.2.2. DETERMINACIONES DE LOS INGRESOS

El desarrollo urbano del Plan va a conllevar una serie de ingresos para la Hacienda Municipal. Para su valoración, éstos se pueden encuadrar en dos grupos: ingresos de carácter puntual e ingresos de carácter permanente.

INGRESOS DE CARÁCTER PUNTUAL

Se producirán una única vez y están asociados principalmente al propio hecho constructivo y de planeamiento. En este tipo podemos incluir:

- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- Tasa de licencia de obras
- Tasa de licencia de primera ocupación
- Tasa de tramitación de cada Instrumentos de Desarrollo de cada actuación (planeamiento, urbanización y reparcelación) para su aprobación urbanística

Aunque su carácter de hecho es puntual, se pueden estimar capitalizando el ingreso obtenido por estos conceptos, basándose en los precios de las tasas de las Ordenanzas Municipales de El Saucejo y de los importes de las obras reflejados en el EEF:

- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras 3,10 % PEM de la obra
- Tasa de licencia de obras 3,30 % PEM de la obra (50% en urbanización)
- Tasa de licencia de primera ocupación 10% tasa de licencia de obra
- Tasa de tramitación de cada Instrumentos de Desarrollo de cada actuación (planeamiento, urbanización y reparcelación) para su aprobación urbanística
  - Planeamiento 0,10 € /m2 superficie sector
  - Urbanización 1,20 % PEM de la obra
  - Reparcelación 0,10 € /m2 superficie sector

Se pueden diferenciar los ingresos que se obtendrán dentro del proceso urbanizador: Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y Tasas de licencias de obras a aplicar sobre las obras de urbanización y las Tasas por de los respectivos instrumentos de planeamiento; y los ingresos obtenidos por el proceso edificatorio en sí: Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, Tasas de licencias de obras y Tasas por tramitación de las respectivas Licencias de Primera Ocupación de las respectivas edificaciones.

INGRESOS DE CARÁCTER PERMANENTE

En lo que respecta a los ingresos permanentes, son aquellos que se producen de manera constante y que se pueden considerar de carácter anual a efectos de su cómputo. En este tipo podemos incluir: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI); el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE); el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM); la tasa de vados; la tasa por ocupación de espacios públicos; y las transferencias corrientes. Incluso podría incluirse en este epígrafe, la recaudación correspondiente a sanciones, principalmente las multas de tráfico.

VALORACIÓN DE LOS INGRESOS

INGRESOS PUNTUALES obtenidos en el PROCESO URBANIZADOR

	Superficie	PEM Urbanización	ICIO	Licencia Obra	Tasas Planeamiento	Tasas Urbanización	Tasas Reparcelación
ATUS-SU	124.108	5.766.520 €	178.762 €	95.148 €	12.410 €	69.198 €	12.140 €
ATUS –SR(t)	60.747	1.354.760 €	41.997 €	22.353 €	6.074 €	16.257 €	6.074 €
ATUS–SR(p)	57.940	2.457.300 €	76.176 €	40.545 €	5.794 €	29.487 €	5.794 €
			296.935 €	*158.046 €*	*24.278 €*	*114.942 €*	*24.278 €*

Así pues, la Hacienda Local puede obtener unos ingresos totales por el desarrollo urbanístico de todas las actuaciones contempladas en el PGOU ascienden a la cantidad de 618.479 € dentro del escenario más favorable.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 321/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

INGRESOS PUNTUALES obtenidos en el PROCESO EDIFICATORIO

Aprovechamiento	Superficie Edificable	PEM Edificación	ICIO	Licencia Obra	Licencia 1ª Ocupacion
Residencial	73.700	58.960.000 €	1.827.760 €	1.945.680 €	194.568 €
Industrial	51.080	20.432.000 €	633.392 €	674.256 €	67.425 €
			2.461.152 **€**	*2.619.936* **€**	*261.993* **€**

Los ingresos totales estimados de carácter puntual dentro del proceso edificatorio del conjunto de las actuaciones supondrían 5.343.081 **€**

INGRESOS PERMANENTES derivados del PROCESO EDIFICATORIO

Se considera adecuado computar los ingresos de carácter permanente establecido sobre las edificaciones, vinculadas al proceso final del planeamiento, y entendidas estas como valor inalterable en el tiempo una vez que vayan finalizando los procesos constructivos. Así solo se valora los posibles ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), descartando otros impuestos y tasas basados en permisos otorgados que pueden fluctuar en el tiempo (número de vehículos, solicitudes de vado, etc)

El Impuesto de Bienes Inmuebles tributa un porcentaje establecido (0,60% en la media de años anteriores) sobre el valor catastral.

Este valor catastral total procede de la suma del valor del suelo catastral donde se levanta la edificación (92,00 **€**/m2s en la media de años anteriores) y del valor de construcción catastral (estimado en un 50% del precio de construcción valorado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla).

Así, el valor de construcción catastral puede estimarse en:

Residencial (vivienda unifamiliar entre medianeras)	800,00 **€**/m2c x 50%	400 **€**/m2c
Industrial	400,00 **€**/m2c x 50%	200 **€**/m2c

Resultando:

Aprovechamiento	Superficie Parcela	Superficie Edificable	Valor Suelo	Valor Construcción	Valor Total Catastral	IBI
Residencial	73.700	73.700	6.780.400 €	29.480.000 €	36.260.400 €	217.562 €
Industrial	51.080	51.080	4.699.360 €	10.216.000 €	14.915.360 €	89.492 €
						307.054 **€**

Los ingresos totales estimados de carácter permanente (anuales) vinculados al proceso edificatorio del conjunto de las actuaciones supondrían 307.054 **€**

1.3.2.3. HIPÓTESIS DE DESARROLLO MEDIO DEL PBOM

Sobre los cálculos referidos de gastos e ingresos vinculados al proceso urbanizador y edificatorio regulado y planificado por el Plan se considerar adecuado plantear un horizonte de desarrollo medio en el tiempo de vigencia del Plan, establecido en 2 periodos de 8 años (marco final de estudio a 16 años vista).

Se estima así por un lado, un desarrollo del 60% de las actuaciones urbanísticas y un desarrollo edificatorio del 40%.

Hipótesis de Gastos medios

Como se ha detallado, el coste global correspondiente al mantenimiento los servicios en todas las actuaciones propuestas ascendería a la cantidad de 437.223 **€**/año que supondría para el horizonte medio de desarrollo urbanístico de dos terceras partes -60%- 262.333 € / año

Hipótesis de Ingresos medios

Sobre los ingresos puntuales derivados del proceso urbanizador (618.479 **€**) se aplican los mismos parámetros de corrección (60% de desarrollo urbanístico), resultando 371.087 **€**

Sobre los ingresos puntuales derivados del proceso edificatorio (5.343.081 **€**) se estima un desarrollo edificatorio del 40%, resultando un total de ingresos puntuales edificatorios 2.137.234 **€**

Estos ingresos puntuales (proceso urbanizador + proceso edificatorio), conforme a las hipótesis de ingresos expuesta, alcanzan un montante de 2.508.319 **€**, cantidad que debe ser repercutida en los 16 años de horizonte de vigencia del PGOU, resultando 156.770 € / año (a)

A estos importe habrá que sumarle los recaudados con carácter permanente (anual) por el Impuesto de Bienes Inmuebles 307.054 **€**- que también debería ser corregido en función de la hipótesis de desarrollo medio del proceso edificatorio en las nuevas actuaciones 40%- 122.822 € / año (b)

Resultando finalmente, en la hipótesis de desarrollo, unos ingresos (a) + (b) 279.592 € / año

EVALUACIÓN COSTES-INGRESOS

Para la evaluación de la viabilidad de la propuesta global de crecimiento del Plan se procede a comparar los costes anuales de mantenimiento de las actuaciones con los ingresos generados anuales.

Los costes globales correspondientes al mantenimiento de los servicios y dotaciones locales generadas por las actuaciones sistemáticas así como los nuevos sistemas generales de parques valorados son:

Costes: 262.333 € / año

Los ingresos estimados correspondientes a las unidades ya urbanizada y edificadas (bajo la hipótesis media del 60% de desarrollo urbanístico y 40% de desarrollo edificatorio y despreciando los ingresos permanentes no vinculados a la edificación) alcanzaría para un período de vigencia del PGOU de 16 años:

Ingresos: 279.592 € / año

Por tanto como los ingresos estimados serían mayores que los costes de mantenimiento se asegura la viabilidad y la Sostenibilidad Económica para la Hacienda Pública Local del desarrollo de las actuaciones urbanísticas del PBOM.

Entendiendo así que estos suelos son suficientes y adecuados para los usos al que se les destinan.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 322/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

1.3.3. REVISIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

En respuesta tanto al artículo 15.5 de la Ley de Suelo en lo que respecta al Informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, como al Capítulo I, Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.

La periodicidad mínima de este informe será la que fije la legislación en la materia de la Administración competente en materia de ordenación y ejecución urbanísticas, desde este Estudio de Sostenibilidad se recomienda que este Informe de Seguimiento tenga una periodicidad bianual.

1.3.4. SUFICIENCIA Y ADECUACION DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

EL Art.22.4 del TRLSRU, establece que el Informe de sostenibilidad económica deberá justificar la" del suelo destinado a usos productivos " de la propuesta del Plan.

En el Capítulo de la Memoria de Ordenacion relativo a las Áreas Homogéneas se define un Área Homogénea de Uso característico Industrial , correspondiente a la Cooperativa Agrícola y la sector de las NNSS S-6 de Uso específico productivo Industrial. la superficie total de ese Área Homogénea es de 81.173 m2 y en la misma existe una edificabilidad máxima de 39.554 m2 edificables. De esta edificabilidad máxima , todavía existen algunos solares industriales urbanizados sin edificar así como un número significativo de naves construidas sin uso , en el sector S-6.

Además existen un numero notable de edificaciones de tipología industrial insertadas como usos compatibles en el conjunto de las Áreas Residenciales del ensanche, que en la Memoria de información se calcularon en un porcentaje del 12% de la edificabilidad total.

Las actividades comerciales, o de hostelería están mas limitadas la reducida demanda de la población y se ubican fundamentalmente en locales de los distintos tejidos residenciales.

Y por último existe una evidente actividad agropecuaria en el conjunto del territorio municipal, que es de difícil cuantificación en cuanto a ocupación y destino del suelo.

La propuesta del PBOM genera un notable incremento del suelo ordenad para usos productivos específicos , como son los usos con calificación industrial, distintos o no compatibles con los usos residenciales.

En el Suelo Urbano , se desarrollan suelos industriales específicos en las Actuacion ATU-SU-1 , completando los tejidos de usos industriales en formación en esta zona, se genera suelo industrial para una edificabilidad de 2.000 m2c .

En Suelo Rustico se ordena una Actuacion de Transformacion urbanística , que mantiene en régimen ttransitorio un sector del planeamiento anterior de Uso global industrial , ATU-SR-1con una superficie neta del sector de 32.535 m2 de suelo , con edificabilidad máxima de 13.745 m2c edificables.

El sumatorio de las edificabilidades expuestas nos arroja un total de 15.745 m2c edificables de nuevo suelo industrial , a corto plazo, con lo cual se oferta suelo y edificabilidad nueva, que prácticamente dobla la edificabilidad industrial existente.

Pero además el PBOM también establece la delimitación de una nueva Actuacion de Transformacion urbanística en Suelo Rustico , ATU-SR-5 Las Cruces, de uso global industrial adicional , que en el caso de su desarrollo aportarían una cantidad adicional de suelo industrial de 57.940 m2 y una edificabilidad de otros 34.764 m2c edificables . con lo que se doblaría de nuevo la capacidad actual de suelo y edificabilidad industrial existente en el Saucejo.

Respecto al resto de usos productivos , las propuestas del PBOM, no desarrollan nuevos suelos de uso especifico o característico , terciario (comercial , hostelería , oficinas etc) o turístico . por cuanto este tipo de actividades son plenamente compatibles , debido a las escalas edificatorias que requieren en una población como el Saucejo, en el continuo del tejido residencial, como usos complementarios compatibles en las ordenanzas residenciales. y por tanto no requieren calificación específica y segregada de suelos. El dimensionamiento de suelo residencial y su regulación normativa, facilitan la implantación de todo este tipo de actividades como usos complementarios y compatibles.

Finalmente con respecto a las actividades económicas de carácter agropecuario , la ordenación definida en el PBOM sobre el suelo rustico , posibilita el uso racional del suelo agrícola , , sin limitaciones restrictivas, salvo en lo concerniente a los elementos territoriales de especial protección, en los que se restringe no el uso agropecuario sino ciertas edificaciones e instalaciones, y al mismo tiempo en el suelo urbano se posibilita como usos complementarios y compatibles , los usos de almacenaje de maquinaria , vehículos y almacenaje agrícola de las fincas rusticas, dentro del conjunto de tipologías no residenciales , que pueden insertarse con flexibilidad en la trama urbana residencial.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 323/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

1.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

1.4.1. EQUILIBRIO ENTRE CARGAS Y BENEFICIOS DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO .

A continuación se desarrolla en la tabla siguiente el balance de costes totales de ejecución y desarrollo de cada Aactuación, así como el valor de repercusión de suelo del aprovechamiento subjetivo , correspondiente , (después de la cesión del 10%), homogeneizado conforme a los coeficientes de homogeneización del conjunto de suelo urbano. La diferencia entre total de costes de ejecución de la urbanización , y el valor en venta del suelo urbanizado de cada actuación , reflejan un diferencial positivo , que en todos los casos es superior a la suma del valor inicial del suelo , con lo que se comprueba el beneficio residual final de cada actuación y la viabilidad de las mismas. se obtienen valores del suelo que están por encima de la media del valor de suelo en bruto antes de urbanizar en suelo urbano. Tan solo en el caso de la actuación ATU-SU-1 se produce un desequilibrio mayor de costes, como consecuencia de la importante proporción de viario existente en el ámbito ,que genera una mayor repercusión de costes de urbanización.

TABLA 1 / 14 BALANCE DE CARGAS Y BENEFICIOS DE APROVECHAMIENTO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

Ámbito Ordenación		Uso Global	Superficie Neta	Edif. Total	VIARIO Local m2s	VIARIO SSGG m2s	VIARIO Costes €	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAM. Local m2s	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAM. SSGG m2s	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAM. Costes €	Demolición Indemnización	Gestión /honorarios. 5% Costes	Cargas externas	Participacion SSGG Cuota	Participacion SSGG Aportacion	TOTAL Costes ejecucion € .	Aprovech. Subjetivo 90% U.A.	Valor Repercusion Aprovech. 225,00€/UA	BALANCE BENEFICIOS ACTUACION Diferencia cargas/ beneficios	BALANCE BENEFICIOS ACTUACION Repecusion por m2/s parcela
ATUS EN URBANO																				
ATU-SU-1		Res	4.860	2.576	50	2.450	350.000			0		17.500		0,0153	13.284	380.784	1.328,40	298.890 €	-81.894 €	-16,85/m2-
ATU-SU-2		Res	3.915	2.107	1.432		200.480			0		10.024		0,0242	20.993	231.497	2.099,30	472.342 €	+ 240.845 €	61,52 €/m2
ATU-SU-3		Res	19.922	11.655	6.997		979.580	1.270		76.200	20.000	48.869		0,1171	101.673	1.226.322	10.153,48	2.284.533 €	+ 1.058.211€	53,11 €/m2
ATU-SU-4		Res	10.060	6.690	2.080		290.500	1.290		77.400	24.000	17.345	156.220	0,0669	58.099	623.564	5.804,10	1.305.922€	+682.358€	67,82 €/m2
ATU-SU-5		Res	2.443	1.920	643		90.020			0		4.501		0,0199	17.280	111.801	1.728,00	388.800 €	+ 276.999 €	113,38 €/m2
ATU-SU-7		Res	12.356	8.376	3.143		440.020	837		50.220		24.512		0,0868	75.384	590.136	7.538,40	1.696.140 €	+ 1.106.004€	89,51 €/m2
ATU-SU-8		Res	5.340	1.260	1.870		261.800	1.140		68.400		16.510		0,0131	11.340	358.050	1.134,00	255.150 €	-102.900 €	-19,27€/m2
ATU-SU-9		Res	8.420	5.460	2.420		338.800	540		32.400		18.560		0,0589	51.142	440.902	4.824,90	1.085.602 €	+644.700 €	76,56 €/m2
ATU-SU-10		Res	22.590	12.758	5.240	1.490	942.200	1.700		102.000		52.210		0,1283	111.360	1.207.770	11.136,03	2.505.667 €	+1.297.897 €	57,45 €/m2
ATU-SU-11		Res	17.500	9.677	5.418	645	848.820	900		54.000		45.141		0,0969	84.134	1.032.095	8.413,38	1.893.010 €	+860.915 €	49,19 €/m2
ATU-SU-13		Res	7.710	4.440	1.300	930	312.200	1.130		67.800		19.000		0,0453	39.298	438.298	3.929,85	884.216 €	+ 445.918 €	57,83 €/m2
ATU-SU-12		Res	5.050	2.700	1.797		251.580	525		31.500		14.154		0,0280	24.300	321.534	2.430,00	546.750 €	+ 225.216 €	44,59 €/m2
Subtotal ATUs SU			124.508	69.619	32.390	5.515	5.306.700	9.332	0	559.920	44.000	288.326	156.220	0,7008	608.288	6.962.754	60.519,84	13.616.964€	+6.654.210€	53,48 €/m2

Se generan dos Actuaciones , con balance económico negativo, sobre las que el Ayuntamiento deberá establecer un sistema de aportación extraordinaria de cargas de urbanización , o ajustar la iniciativa publica por expropiación.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 324/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

EL SAUCEJO, Octubre de 2025

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATERO

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	325/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado	Fecha y hora
Firmado	28/04/2026 09:21:35
Página	
326/584	

P B O M

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL SAUCEJO



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de El Saucejo

Fase IVI – Documento de Aprobacion Inicial

Memoria de Participacion e Informacion Pública

Octubre de 2025

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 327/584

PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL EL SAUCEJO

MEMORIA DE PARTICIPACION

ÍNDICE

1. LA PARTICIPACION CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACION Y TRAMITACION DEL PLAN.. 3
1.1. La participacion ciudadana en el tiempo y en los contenidos. La participacion transversal. 3
1.2. Formas de participacion ciudadana ..... 4¡Error! Marcador no definido.
2. LA PARTICIPACION CIUDADANA EN LA FASE DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO Y EN LA FASE DE AVANCE 6
2.1. Fase de Informacion y Diagnostico 6
2.2. Fase de Avance 7
2.3. Exposicion Publica del Avance. Periodo de Sugerencias tras su aprobacion municipal ..... 9..
3. LA PARTICIPACION CIUDADANA EN LA FASE DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO Y EN LA FASE DE AP. INICIAL

1. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLAN.

1.1. La participación ciudadana en el tiempo y en los contenidos. La participación transvesal.

La participación ciudadana forma parte consustancial del proceso de redacción del Plan , pues las determinaciones que emanen del documento servirán para la ordenación, consolidación y desarrollo futuro del municipio y afectarán a todo el conjunto de la ciudadanía por lo que se antoja imprescindible su intervención en todos el periodo de redacción.

Atendiendo a la complejidad de redacción de un Plan se propone en la Fase 1 del PBOM El Programa de Trabajo y de Participacion Ciudadana , una sistemática de participación TRANSVERSAL en la redacción que enlace las distintas fases temporales con los procesos de diseño y gestión de la futura ciudad

Desde un punto de vista TEMPORAL se propone la participación ciudadana prácticamente en la totalidad del proceso, desde el Diagnóstico formal y primeras propuestas de ordenación del Avance hasta la exposición publica posterior de la Aprobación Inicial del documento del PBOM, tanto en tiempos netos de redacción como en tiempos muertos de tramitación siendo el último trámite de Aprobación Definitiva meramente administrativo.

La participación se hace extensiva a TODO EL PERIODO de REDACCIÓN

Participación en los de trabajos de redacción del Plan, adecuándose a cada fase específica (Diagnóstico, Avance, Aprobación Inicial y Definitiva según el nivel de contenido que en cada caso corresponda.

Aprovechamiento de los tiempos durante los cuales los organismos con competencias han de emitir los respectivos Informes vinculantes sin los cuales no se pueden completar los documentos formales, para consensuar las propuestas urbanísticas lo máximo posible en busca de optimizar la gestión urbanística futura.

La participación en los CONTENIDOS del Plan también se enfoca desde un doble aspecto:

Participación Activa Agentes sociales, entidades locales, colectivos y particulares, que bien habiendo sido informados o bien por iniciativa propia sepan del comienzo de los trabajos del nuevo Plan y muestren interés por participar activamente en el proceso se incorporarán a las mesas de debate y valoración de los contenidos urbanísticos.

En todo momento queda abierta a la incorporación de cuantos vecinos y entidades se quisiesen sumar al proceso de elaboración del PBOM

Participación Global Proceso participativo ampliado para el conjunto de la ciudadanía, que se verá especialmente reflejado en los momentos específicos de exposición pública.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 328/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

ADECUACIÓN de los procesos de GESTIÓN futuros

Atendiendo a la singularidad del tejido urbano, a la estructura de la propiedad del suelo de EL SAUCEJO, y al modelo de ciudad que se persigue, se hace necesaria la participación de los propietarios de terrenos de aquellas bolsas de suelo susceptibles de soportar el crecimiento y/o terminación de la estructura urbana, para que las propuestas (con carácter global) afecten lo menos posible a los implicados.

1.2. Formas de participación ciudadana

Las propuestas urbanísticas del PBOM tenderán al beneficio del conjunto de la población, aunque se ha de ser consciente de la imposibilidad de contentar a todos. Se debe pues llegar al mayor grado de consenso posible entre los agentes participantes (técnicos, corporación municipal, entidades ciudadanas, particulares, etc.). Para ello los planteamientos habrán de ser conocidos para que se puede proceder a su valoración y discusión con el fin de hacer viable los mismos.

Se plantea por tanto en el Programa de Trabajo y Participacion Ciudadana , facilitar al máximo la difusión y la participación ciudadana en el diseño del futuro municipio de EL SAUCEJO, proponiendo distintas formas de participación, en función del grado de compromiso con el proceso que tengan los colectivos ciudadanos o particulares, disponibilidad, nivel de conocimiento, etc.

En principio se proponen CINCO formas de participación, susceptibles de adaptarse en función del desarrollo de la redacción del Plan General:

REUNIONES PERIÓDICAS CON COMISIÓN SEGUIMIENTO

Encuentros técnicos entre los representantes del gobierno municipal y el equipo redactor **–GRUPO MIXTO DE TRABAJO–** donde se validen las propuestas realizadas a partir de las directrices políticas urbanísticas y de aquellas aportaciones particulares que repercutan en beneficio del conjunto de la población

ENCUENTROS CIUDADANOS COLECTIVOS PARA TEMAS ESPECÍFICOS - DEBATES

Estudio, diagnosis y valoración de propuestas conjunta de los responsables municipales directos y los organismos, asociaciones, colectivos, vecinos, etc**.** con vinculación directa en materias específicas vinculadas a la ordenación urbanística.

Estos encuentros y debates (encuentros, conferencias, mesas redondas, etc.) serían independientes de los periodos de exposición pública obligatorios, contarían con convocatoria y difusión previa y se

realizarán para extender el conocimiento de los trabajos y fomentar la participación ciudadana de manera continuada.

REUNIONES PROPIETARIOS PARTICULARES - SUELOS ESPECIALES PARA DESARROLLO

Fomentar encuentros y reuniones con los propietarios de terrenos de aquellas bolsas de suelo susceptibles de soportar el crecimiento y/o terminación de la estructura urbana para proponer actuaciones viables.

El planeamiento vigente en el municipio de EL SAUCEJO plantea actuaciones en el tejido urbano de distinta índole y naturaleza que han tenido distinto grado de desarrollo, las propuestas que plantee el PBOM deberán barajar soluciones intermedias que faciliten su viabilidad urbanística futura

Intentando adelantarse a las posibles problemáticas que se pudiesen derivar en la aplicación del planeamiento y de las nuevas propuestas, y como anticipo al proceso de gestión, se pretende convocar a los hipotéticos afectados durante el proceso de redacción, buscando su participación en aras que el beneficio colectivo de las propuestas afecten lo menos posible a los implicados.

PLATAFORMA DIGITA - PÁGINA WEB

En el mundo actual gran parte de las comunicaciones y del transvase de información se realiza mediante las nuevas tecnologías. Creemos, dado el tipo de trabajo donde las propuestas para participación deben tener una exposición con una durabilidad aceptable para su cotejo y posterior debate, el medio más adecuado es la propia web del Ayuntamiento de EL SAUCEJO.

Aquí se expondrían, además de la documentación técnica disponible, los condicionantes que se estén teniendo en cuenta en la redacción: conclusiones de las reuniones de la comisión permanente de seguimiento, propuestas de las entidades vecinales, indicaciones de los organismos competentes de la administración autonómica y estatal, etc. pretendiendo tener la plataforma telemática en actualización permanente, respondiendo cuantas dudas vayan surgiendo y emplazando a los interesados a las reuniones

PRESENTACIÓN PÚBLICA - EXPOSICIONES

Posibilidad de realizar presentaciones públicas y/o exposiciones en cada periodo de exposición pública reglada (Avance y Aprobación Inicial) con los contenidos principales del Plan con un lenguaje eminentemente gráfico, claro y cercano, que facilite y propicie la participación global a formalizar mediante Sugerencias y Alegaciones

Debería darse la máxima difusión posible (anuncios en carteles, reparto de octavillas, etc.) y sería conveniente llevarse a cabo en dependencias municipales, si pudiese ser en el propio ayuntamiento, pues se localizaría fácilmente por todos en un lugar accesible.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 329/584

2. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FASE DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO Y EN LA FASE DE AVANCE.

2.1 Fase de Informacion y Diagnostico

Coordinación e información con los representantes municipales y el director técnico de los trabajos.

Durante el proceso de elaboración de los trabajos de la Fase II, Informacion Y Diagnostico , se ha mantenido una comunicación, continua y abierta entre los representantes técnicos y políticos municipales y el equipo redactor. Para tasladar y compartir la diferente Informacion disponible, que sirve para elaborar la documentación grafica y escrita de esta fase del Trabajo. Gran parte de la documentación se obtiene de la Informacion diponible precedente del trabajo del anterior Plan General de Ordenacion Urbana, (en fase de aprobación definitiva), elaborado por el mismo equipo redactor. Se han realizado nuevas valoraciones y establecido nuevas directrices esde el Ayuntamiento en lo relativo al dimensionamiento de la capacidad residencial del Plan , considerando el análisis de la evolución de la población, y también se han introducido algunas nuevas directrices para resolver algunas de las problemáticas detectadas.

Las directrices y conclusiones reultantes de esas reuniones han sido trasladadas a la documentación de la fase II Informacion y Diagnostico

Mesa Tecnica de Seguimiento

Durante el proceso de elaboración de los trabajos de la Fase II, Informacion Y Diagnostico , se ha mantenido una comunicación continuada con el director técnico de los trabajos, a fin de evaluar el contenido de la documentación , y su ajuste al Plego de Prescripciones Tecnicas.

Tambien se ha mantenido una reunión conjunta de la Mesa Tecnica de Seguimiento , incorporando a los responsables técnicos dela Diputacion Provincial , para coordinar el contenido y formato de presentación de la documentación a aportar.

Las directrices y conclusiones reultantes de esas reuniones han sido trasladadas a la documentación de la fase II Informacion y Diagnostico

Solicitud de información sectorial

Con fecha de Septiembre de 2023, al inicio de los trabajso desde el Ayuntamiento se dio traslado de solicitud de información previa a los siguientes organismos sectoriales.

Delegación Provincial de la Consejería de Cultura. Junta de Andalucia

Asunto solicitud de documentación relativa a elementos o bienes Integrantes del Patrimonio Histórico en el ámbito del término municipal de El Saucejo,Art. 29.2 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y Art. 9.11de la Ley 5/2010, de Autonomía Local de Andalucía

Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucia

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 330/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Asunto solicitud de documentación relativa a la situacion , localización y régimen de suelo de los distintos tramos de las vías pecuarias existentes en el ámbito del término municipal de El Saucejo, Art. 41.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

No se han contestado a dichas solicitudes.

Sesion Publica Informativa y de Participacion Ciudadana.

Con fecha de 30 de Octubre de 2023, se realiza una convocatria de Sesion Publica Informativa y de Participacion Ciudadana, para exponer el contenido de los trabajos de información y las conclusiones del Diagnostico y debatir con el publico en general y con colectivos mas interesados , las distintas problemáticas urbanísticas y su diagnostico. Tras la exposición verbal y grafica del equipo redactor se abre un debate con turnos de preguntas y respuestas, para aclarar y desarrollar las distintas problemáticas. No se realizan en este momento propuestas concretas de ordenación, sino que se debaten las posible alternativas de desarrollo urbanístico , entre las 3 alternativas desarrolladas en el Diagnostico, y las principales inquietudes, se producen por prpietarios o colectivos , que tienen intereses concretos en suelos sujetos a posibles transformaciones urbanísticas , manifestando en general el interés en que se mantengan determinaciones similares sobre las mismas , a las que establecia el anterior PGOU.. Se trasada a los vecinos la oportunidad de plantear escritos de sugerenecias a través de la web municipal.

Conforme con el contenido fundamentalmente informativo y divulgativo de la Sesion de Informacion Publica, no se generan conclusiones o directrices distintas de las definidas en el diagnostico.

Plataforma Digital . Pagina web municipal.

A partir de la fecha de la entrega de los trabajos de la fase II Informacion y Diagnostico , estos han sido colgados en la Pagina web municipal, con objeto de facilitar la información a los ciudadanos y de fomentar su participación, posibilitando la presentación de escritos de sugerencias.

2.2 Fase de Avance

Coordinación e información con los representantes municipales y el director técnico de los trabajos.

Durante el proceso de elaboración de los trabajos de la Fase III, Avance , se ha mantenido la misma comunicación, continua y abierta entre los representantes técnicos y políticos municipales y el equipo redactor. Tras analizar las distintas alternativas desarrolladas en la Fase de Diagnostico , por parte del Equipo de gobierno el Tecnico municipal responsable y y los técnicos del Equipo redactor, se plantea desarrollar la alternativa 2 o Alternativa internedia en cuanto al dimensionamiento de crecimiento necesario. Y se desarrolla con este criterio , la fase de Avance, desarrollanodo los objetivos marcados por el equipo de Gobierno.

Para tasladar y compartir la diferente Informacion disponible, que sirve para elaborar la documentación grafica y escrita de esta fase del Trabajo, se han realizado distintas reuniones , y se han definido criterios de clasificación del suelo de distintas zonas, criterios de ordenación y protección del suelo rustico, criterios de dimensionamiento general de la capacidad del Plan, defnicion de las Actuaciones de transformación urbanística , que debe incorporar el Plan, con objetivos de ordenación general para las mismas, objetivos de mejora y terminación de la estructura urbana, con la priorización de las actuaciones necesarias al efecto, y definicion de objetivos de mejora de las dotaciones , sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que se consideran deficitarios y se pretenden completar o mejorar, entre ellos la necesidad de resolver los riesgos de inundabilidad del arroyo Cañuelo y de generar un espacio libre de SSGG en esta zona, la necesidad de ampliar el polideportivo municipal, con nuevas instalaciones, o la necesidad de ampliar el cementerio. También se considera conveniente mantener los objetivos de ordenación previstos en el anterior PGOU en el sector de la Hacienda San Pedro, (desarrollaas mediante convenio con particulares), y se considera la oportunidad de desclasificar y suprimir como ATUs los desarrollos urbanísticos de nueva urbanización previstos por el planeamiento anterior en los sectores S-1 y S-5 , por ser innecesarios en base a las demandas de crecimiento poblacional , y al ahaber decaído su periodo temporal para su ejecución.

Las directrices y conclusiones reultantes de esas reuniones han sido trasladadas a la documentación de la Fase III I Avance

Mesa Tecnica de Seguimiento

Durante el proceso de elaboración de los trabajos de la Fase III, Avance , se ha mantenido una comunicación continuada con el director técnico de los trabajos, a fin de evaluar el contenido de la documentación , y su ajuste al Plego de Prescripciones Tecnicas.

No se ha convocado en este periordo la Mesa Tecnica de Seguimiento.

Las directrices de la dirección técnica de los trabajos, han sido trasladadas a la documentación de la Fase

Sesion Pública Informativa y de Participacion Ciudadana.

Con fecha de 26 de Febero de 2024, se realiza una convocatria de Sesion Publica Informativa y de Participacion Ciudadana, para exponer el contenido de los trabajos del Avance y las conclusiones del Diagnostico y debatir con el publico en general y con colectivos mas interesados , las distintas problemáticas urbanísticas y sus posibles propuestas de ordenacion. Tras la exposición verbal y grafica del equipo redactor se abre un debate con turnos de preguntas y respuestas, para aclarar y desarrollar las distintas problemáticas. Se exponen en este momento las propuestas generales de ordenación, y se debaten las posible alternativas de desarrollo urbanístico , definiéndose como propuesta fundamental a desarrollar la Alternativa 2 o Alternativa de desarrollo intermedio.. las principales inquietudes de los vecinos asistentes se producen por propietarios o colectivos , que tienen intereses concretos en suelos sujetos a posibles transformaciones urbanísticas, y se manifiestan algunas solicitudes sobre la ordenación concreta de algunas Actuaciones Urbanisticas , que interesan a esos vecinos, (usos pormenorizados, edificabilidades, y densidades).

Se trasada a los vecinos la oportunidad de plantear escritos de sugerenecias a través de la web municipal. Y se informa que tras la aprobación municipal del Avance se desarrollara un periodo de Exposicion Publica , para la presentación formal de Sugenerencias, y que será acompañado de nuevos actos públicos de exposición y difusión de la documentación del Avance del Plan.

Conforme con el contenido fundamentalmente informativo y divulgativo de la Sesion de Informacion Publica, no se generan propuestas de ordenación muy diferentes de las definidas en el Avance que se expone, aunque algunas de las solicitudes , junto con las nuevas correcciones o directrices que define el Ayuntamiento se incorporan al presente documento de Avance.

Plataforma Digital . Pagina web municipal.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 331/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Tambien durante este periodo de trabajo del Avance , se ha mantenido abierta a escritos y sugerencias la Pagina web municipal, con objeto de facilitar la información a los ciudadanos y de fomentar su participación, posibilitando la presentación de escritos de sugerencias.

2.3 Exposicion y Consulta Publica del Avance. Periodo de Sugerencias tras su aprobación municipal

Tras la aprobación municipal del Avance , se ha abierto el periodo de Exposicion y Consulta Publica, y se ha publicado este documento en la Pagina Web Municipal para facilitar y potenciar el proceso de participación ciudadana en la Fase de Consulta Publica del Avance, tal y como recoge el acuerdo de aprobación municipal y como se define el procedimiento de tramitación del Articulo 100 del Reglamento d ela LISTA.

Durante el periodo de Exposicion y Consulta Publica, se han presentado 4 sugerencias de particulares , que se Indforman a continuación:

Sugerencia 1. Formulada por D. Juan Carlos Gago Alvarez. Reg. Entrada 6240 Fecha 11/11/24

Solicita la eliminación de la Linea de Edificación Máxima que se dsiopone en la trasera hacia el Arroyo de la Parra de la manzana de las Calles Manuel de la Vega y Erillas , por considerarla limitativa d elos derechos de edificación.

No se considera esta sugerencia pues la Linea de Edificacion se establece como determinación de ordenación detallada por el Plan a fin de controlar y restingir el uso edificatorio muy descontrolado sobre el borde del Arroyo de la Parra, , que s eproduce con ocupaciones parciales del domininio publico y d ela zona de servidumbre del arroyo con huertos y también con edificaciones, que se considera necesario controlar y limitar para evitar riesgos de inundabilidad en la proximidad del arroyo.

Solicita el ajuste de la calsificacion de suelo sobre la parcela de su propiedad situada en paralelo a la calle Daniel sanchez Ayala , en espacios residuales junto al Polideportivo, actualmente ocupados por viario y aparcamientos y solicita que se reconozca el suelo privado y su posible ajuste d ela clasificación para proceder a la gestión del suelo.

Se hja considerado esta sugerencia , y se ha incorporado el suelo del borde este del Polideportivo junto con el de la calle de referencia dentro del ámbito de la Actuaciuon de Transformacion urbanística en suelo Rustico ATU-SR-3 , para generar suelos de SSGG de viario y de espacios libres y equipamientos, en una actuación que debe desarrollar el Ayuntamiento por Plan Espacial y sistema de expropiación.

Solicirta que se modifique la posición del Tanque de Tormenta en la cabecera del Arroyo , que s eubica entre el Polideportivo y la Vereda Cañuelo , por considerar mejor alternativa su ubicación aguas arriba mas elevado en posición externa y mas al sur del SG Viario Ronda Sur, y manifiesta que no se han valorado otras alternativas.

Se desetima esta sugerencia , pues la ordenación urbanística de este ámbito es coherente y se ajusta a los estudios Previos de Inundabilidad , que se anexan y forman parte d ela documentación del Plan , y que situan el tanque de Tormenta en la posición mas aconsejable , que además ya ha sido infomada favorablemente por la Confederacion Hoidrografica del Guadalquivir en la fase de tramitación del anterior PGOU. Ademas esta intervención se coordina con el resto d epropuestas de ordenación urbanística, incorporando el uso de SSGG de Espacios llbres sobre el mismo suelo , y mejorando el déficit dotacional existente.

Asi mismo solicita que debido a la importancia y a la cuantia de suelo necesaria para desarrollar la actuación ATU-SR-3 se aporte en el documento de Ap. Inicial , un Estudio Economicoa que detalle las cuantias y valoraciones de las expropiaciones necesarias que debe realizar el Ayuntamiento.

El documento de Aprobacion Inicial incorpora en la Memoria Economica un Estiudio Economica que desarrolla los costes de gestión y ejecución d elas distintas actuaciones delimitadas por el PBOM.

Sugerencia 2. Formulada por D. Juan Diego Diaz Lopez. Reg. Entrada 6124 Fecha 07/11/24

Solicita la eliminación de los aparcamientos y el nuevo viario en la Actucion SUNC-8 del PGOU , que se mantenía en el Avance , para generar un nuevo viario de conexión desde la carretera Ecija Olvera, al callejon trasero de la manzana oeste de Majadahonda, excesivamente estrecho , para poder desarrollar urbanísticamente las parcelas traseras de esa manzana , entre ellas laa que es propiedad del interesado.

Se acepta la sugerencia y en el documento de Ap. Inicial se suprime la Actuacion de Transformacion urbanística de reforma interior sustituyéndola por una operación mas sencilla de rectificación de alineaciones d elas parcelas , que dan frente al callejon de la trasera de Majadahonda.

Sugerencia 3. Formulada por Dña. Maria Dolores Gracia Vera. Reg. Entrada 6099 Fecha 06/11/24

Solicita que se incorpore como suelo urbano una finca rustica de su propiedad, ubicada en el frente y con acceso desde la calle Verbena, y que se incopore a alguna d elas actuciones de transformación ubicadas en proximidad.

El PBOM , de acuerdo con los criterios reglados para la clasificación del suelo de la LISTA, clasifica la parcela como suelo rustico , haciendo inviable su incorporación a otras actuaciones de transformación urbanística, que si cuentan con la clasificación de suelo urbano , pues asi se han reconocido en el Planeamiento anterior, que no es el caso de la ficna del titular que presenta la suerencia, que se desestima.

Sugerencia 4. Formulada por D. Miguel Sancho Aguilera, en representación de San Marcos 2023 sl. Reg. Entrada 57739 Fecha 17/10/24

Solicita que se incorpore como suelo urbano, una finca rustica de su propiedad, ubicada en el anterior sector de suelo urbanizable ordenado SUO-1, que se situa en la trasera d eotras fincas urbanas situadas en la calle Practicante Antonio Diez, con el fin de que estos propietarioa puedan ampliar sus parcelas urbanas sobre las traseras, ocupando dicha finca rustica de la que son titulares en régimen de proindiviso.

Se destima dicha sugerencia por cuanto El PBOM , de acuerdo con los criterios reglados para la clasificación del suelo de la LISTA, clasifica la parcela como suelo rustico , haciendo inviable su incorporación a otras actuaciones de transformación urbanística, en suelo urbano , ni tampoco procede delimitar una Actuacion de Transformacion urbanística en Suelo Rustico , puesto que esta debería desarolarse mediante Plan Parcial, maxime considerando que se ha desclasificado el suelo del anterio sector 1, del que formaba parte la finca de referencia.

2.4 Informes emitidos en la fase de Informacion y Consulta Publica del Avance.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Página: 332/584

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Evaluacion Ambiental Estrategica Ordinaria del PBOM.

Tras la aprobación municipal del Avance , se ha iniciado el procedimiento de tramitación d ela Evaluacion Ambiental Estrategica Ordinaria del PBOM. Expediente EAE/SE /039/2024

Se ha solilicitado a la Delegacion Territorial de la Consejeria de Medio Ambiente el inicio del procedimiento con fecha de 10 de Octubre de 2024, aportando la pertinente documentación de Borrador /Avance del PBOM, y el Documento Inicial estratégico DIE,

Con fecha de 22 de Eenero de 2025 se remite el documento de Resolucion admisión a tramite del expediente, y por parte de la delegación de Medio Ambiente se somete la documentación al Periodo de Consultas.

Con fecha de 15/04 /2025 se firma el Documento de Alcance , por la Delegacion de Medio Ambient , que se recibe en el Ayuntamiento con fecha de 21 de Abril de 2025.

El documento de Alcance define el contenido y los aspectos mas significativos que debe desarrollar el Documento del Estudio Ambiental Estratégico.

El estudio Ambiental Estrategico , que se acompaña en su tramitación al documento de Aprobacion Inicial , desarrolla los contenidos que define el Documento de Alcance, , e incorpora en la documentación del PBOM, Memoria d eOrdenacion o Normas Urbanisticas, las determianaciones resultantes correspondientes..

Conforme al procedimiento del Articulo 40 de la GICA, este documento del Estudio Ambiental Estratégico , deberá ser sometido al acto de aprobación inicial del PBOM, y sometido a periodo de Exposicion Publica y formulación de alegacione y solicitud de los Informes sectoriales pertinentes..

A partir de la recepción de las alegaciones y de lso Informes emitidos , se procera a introducir las modificacione necesarias en el documento Ambiental y en el propio documento del PBOM, para continuar su tramitación , remitiendo de nuevo la documentación a la Delegacion territorial de Medio Ambiente para que emita la Declaracion Ambiental Estrategica., y pueda completarse la tramitación ambiental , y poder llevar el documento urbanístico a la Fase de Aprobacion definitiva.

Informe de Valoracion de Impacto sobre la Salud.

Tras la aprobación municipal del Avance , se ha iniciado el procedimiento de tramitación de la Evaluacion de Impacto sobre la Salud.

Se ha solilicitado a la Delegacion Territorial de la Consejeria de Salud la consulta Previa del procedimiento de Evaluacion de Impacto sobre la Salud, aportando el Documento correspondiente de Sisntesis Pervia de Valoración de Impacto sobre la Salud del documento del PBOM, acompañando el documento del Avance..

La Delegacion d ela consejería de salud , emite informe de fecha 24 de Octubre de 2024, en el que manifiesta que la documentación aportada del Estuudio de Valoracion de Impacto en la salud , y considerando el contenido del avance del PBOM, no será necesario someter el documento del PBOM , a nuevo Informe de Evaluacion sobre la salud, en el supuesto de que se mantengan sin modificaciones las determinaciones urbanísticas del PBOM analizadas. Y no se haya procediddo a su Aprobacion Inicial.

En cualquier caso será necesario , aportar en la documentación d ela Aprobacion inicial , una copia del documento de Sintesis Previa d el avaloracion de Impacto en la salud y del Informe de la delegación de la Consejeria de salud, y su remisión a efectos de supervisión a dicho organismo.

3. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FASE DE APROBACION INICIAL

3.1. Fase de Aprobacion Inical

Coordinación e información con los representantes municipales y el director técnico de los trabajos.

Durante el proceso de elaboración de los trabajos de la Fase IV, Aprobacion Inicial , se ha mantenido la misma comunicación, continua y abierta entre los representantes técnicos y políticos municipales y el equipo redactor. Tras analizar las distintas alternativas desarrolladas en la Fase de Avance , por parte del Equipo de gobierno y el Tecnico municipal responsable y los técnicos del Equipo redactor, se ha desarrollado la documentación completa de esta Fase, desarrollando la propuesta de ordenación del avance, aunque introduciendo algunas variaciones o detalles concretos de ordenación respecto a algunas d elas Actuaciones de Transformacion Urbanistica Valoradas, o de las propuestas de sistemas generales necesarios y su formula de gestión y o ejecución. No ha habido cambios significativos respecto a los criterios de dimensionamiento de crecimiento necesario. Y se desarrolla con este criterio , la fase de Ap. Inicial, desarrollanodo los objetivos marcados por el equipo de Gobierno.

Para tasladar y compartir la diferente Informacion disponible, que sirve para elaborar la documentación grafica y escrita de esta fase del Trabajo, se han realizado distintas reuniones , y se han definido criterios de clasificación del suelo de distintas zonas, criterios de ordenación y protección del suelo rustico, criterios de dimensionamiento general de la capacidad del Plan, defnicion de las Actuaciones de transformación urbanística , que debe incorporar el Plan, con objetivos de ordenación general para las mismas, objetivos de mejora y terminación de la estructura urbana, con la priorización de las actuaciones necesarias al efecto, y definicion de objetivos de mejora de las dotaciones , sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que se consideran deficitarios y se pretenden completar o mejorar, entre ellos la necesidad de resolver los riesgos de inundabilidad del arroyo Cañuelo y de generar un espacio libre de SSGG en esta zona, la necesidad de ampliar el polideportivo municipal, con nuevas instalaciones, o la necesidad de ampliar el cementerio. También se considera conveniente mantener los objetivos de ordenación previstos en el anterior PGOU en el sector de la Hacienda San Pedro, (desarrollaas mediante convenio con particulares), y se considera la oportunidad de desclasificar y suprimir como ATUs los desarrollos urbanísticos de nueva urbanización previstos por el planeamiento anterior en los sectores S-1 y S-5 , por ser innecesarios en base a las demandas de crecimiento poblacional , y al ahaber decaído su periodo temporal para su ejecución. También se han establecido directrices par aincorporar la mayor parte de las actuaciones provenientes del PGOU en suelo urbano, , incluyendo su delimitación y ordenación detallada directa por el PGOM. Y el mantenimiento d ela ordenación detallada de los sectores de suelo urbamnizable ordenado SUO del anterior PGOU , en régimen transitorio , en los casos de sectores de pequeño tamaño , que se desarrollan mediante ATUs en suelo rustico, manteniendo su ordenación detallada , debido a considerar innecesario por su reducida escala y escasas alternativas de ordenación, otro nuevo proceso de planeamiento mediante nuevo Plan parcial. También se han ajustado los procedimientos d egestion de suelo asi como el orden de prioridades y su programación temporal , buscando criterios de flexibilidad en este sentido a instancias de los reuqerimientos del ayuntamiento para facilitar el deaarrollo a largo plazo del PBOM .

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 333/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Sesion Pública Informativa y de Participacion Ciudadana.

Tras la Aprobacion Inicial del PBOM, se someterá el expediente completo a periodo de exposición Publica y Alegacione spor plazo minimo de un mes.

En ese periodo se convocara una nueva Sesion Publica Informativa y de Participacion Ciudadana, para exponer el contenido de los trabajos del PBOM y debatir con el publico en general y con colectivos mas interesados , las distintas problemáticas urbanísticas y sus posibles propuestas alternativas.

Plataforma Digital . Pagina web municipal.

Tambien durante este periodo de Exposicion Publica del documento de Aprobacion Inicial , se mantendra abierta a escritos y sugerencias la Pagina web municipal, con objeto de facilitar la información a los ciudadanos y de fomentar su participación, posibilitando la presentación de escritos de alegaciones.

EL SAUCEJO, Octubre de 2025

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATERO

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 334/584

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 335/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

P B O M
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL SAUCEJO



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de El Saucejo

Fase IV – Documento de Aprobacion Inicial

NORMAS URBANISTICAS

OCTUBRE 2025

PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL .EL SAUCEJO

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO 1 NATURALEZA VIGENCIA E INTERPRETACION DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL 7
CAPITULO I NATURALEZA ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL 7
Artículo 1.1 Objeto y Ámbito de aplicación del PBOM (N) 7
Artículo 1.2 Marco Legislativo (N) 7
Artículo 1.3 Efectos de su aprobación, y Vigencia (N) 7
Artículo 1.4 Revisión del Plan Básico de Ordenación Municipal (N) 8
Artículo 1.5 Modificaciones del Plan Básico de Ordenación Municipal (N) 8
CAPITULO II CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN 9
Artículo 1.6 Contenido y Valor Relativo de la Documentación del PBOM (N) 9
Artículo 1.7 Carácter de las determinaciones (D) 10
Artículo 1.8 Interpretación del Plan (D) 10
Artículo 1.9 Instrumento de evaluación y seguimiento del Plan (N) 10
Artículo 1.10 Promoción de la Participación Ciudadana (D) 10

TITULO 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 11
CAPITULO I DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO 11
Artículo 2.1 Clasificación del Suelo (N) 11
Artículo 2.2 Suelo de Sistemas Generales (N) 12
Artículo 2.3 División del Suelo en razón de su Calificación Urbanística (N) 12
CAPITULO II REGIMEN DEL SUELO URBANO 13
Artículo 2.4 Régimen Jurídico del suelo urbano (N) 13
Artículo 2.5 Régimen de las actuaciones edificatorias (N) 13
Artículo 2.6 Régimen de las actuaciones urbanísticas de gestión de suelo dotacional y de apertura de viario (N) 13
Artículo 2.7 Régimen de las actuaciones urbanísticas para mejorar o completar la urbanización (N) 13
Artículo 2.8 Régimen de las actuaciones de Mejora Urbana. (N) 13
Artículo 2.9 Régimen de las actuaciones de Reforma Interior. (N) 14
CAPITULO III REGIMEN DEL SUELO RUSTICO 15
Artículo 2.10 Régimen urbanístico del suelo rústico (N) 15
Artículo 2.11 Derechos y Deberes de las personas propietarias del suelo rústico. (N) 15
Artículo 2.12 Categorías en Suelo Rústico (N) 15
Artículo 2.13 Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. (N) 15
Artículo 2.14 Suelo rústico preservado por planificación territorial. (N) 15
Artículo 2.15 Suelo rústico preservado por planificación urbanística. (N) 15
Artículo 2.16 Suelo Rústico Común. (N) 16
Artículo 2.17 Actuaciones urbanísticas en suelo rústico (N) 16
Artículo 2.18 Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico. (N) 16
CAPITULO IV DERECHO AL APROVECHAMIENTO Y REGIMEN DE LAS CESIONES DE SUELO 17
Artículo 2.19 Derecho al Aprovechamiento Urbanístico (N) 17

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 336/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Artículo 2.20 Vinculación del destino de los terrenos de Cesión Obligatoria (N) 17
Artículo 2.21 Destino de los bienes integrantes del patrimonio público de suelo (N) 17
CAPITULO V INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES 17
Artículo 2.22 Situaciones fuera de Ordenación (N) 17

TITULO 3 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS 19
CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES 19
Artículo 3.1 La Red de Sistemas y sus Clases (N) 19
Artículo 3.2 Condiciones de Uso (N) 19
Artículo 3.3 Programación (D) 19
Artículo 3.4 Definiciones (N) 19
Artículo 3.5 Régimen Urbanístico de los Sistemas de Gestión o Titularidad Pública (N) 20
Artículo 3.6 Régimen Urbanístico de los Sistemas de Gestión o Titularidad Privada (N) 20
Artículo 3.7 Procedimiento de Obtención de los Sistemas de Titularidad Pública (N) 20
Artículo 3.8 Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a Sistemas (N) 20
Artículo 3.9 Adscripción de terrenos dotacionales y adjudicación de excesos de Aprovechamiento (N) 20
Artículo 3.10 Derechos y Obligaciones de los Propietarios de terrenos destinados a sistemas (N) 20
Artículo 3.11 Condiciones de Edificación (N) 21
CAPITULO II SISTEMAS GENERALES 21
Artículo 3.12 Los Sistemas Generales (N) 21
Artículo 3.13 Regulación de los Sistemas Generales (N) 22
Artículo 3.14 Sistemas Generales en Suelo Rustico, (N) 22
CAPITULO III SISTEMAS LOCALES 22
Artículo 3.15 Elementos de los Sistemas Locales (N) 22
Artículo 3.16 Obtención de Suelo para los Sistemas Locales de Titularidad Pública (N) 22
Artículo 3.17 Ejecución de Suelo de Sistemas Locales de Titularidad Privada 22

TITULO 4 REGULACIÓN DE USOS 23
CAPITULO I CONDICIONES GENERALES 23
Artículo 4.1 Definición (N) 23
Artículo 4.2 Tipos de Usos (N) 23
Artículo 4.3 Regulación de los usos en las figuras de planeamiento (N) 24
Artículo 4.4 Categorías de usos (N) 24
Artículo 4.5 Categorías de compatibilidad de los usos con el uso residencial. (N) 25
CAPITULO II USO RESIDENCIAL 26
Artículo 4.6 Definición y clases (N) 26
Artículo 4.7 Aplicación (N) 26
Artículo 4.8 Condiciones de implantación del uso residencial (D) 26
CAPITULO III USO TURISTICO 28
Artículo 4.9 Definición (N) 28
CAPITULO IV USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE 28
Artículo 4.10 Definición (N) 28
Artículo 4.11 Clasificación de actividades productivas industriales y de almacenaje, conforme a su compatibilidad con la ordenación urbanística del PBOM. (N) 28
Artículo 4.12 Simultaneidad de usos. (D) 28
CAPITULO V USO SERVICIOS TERCIARIOS 29
Artículo 4.13 Definición y clases (n) 29
Artículo 4.14 Comercio (N) 29
Artículo 4.15 Oficinas y Servicios (N) 30
Artículo 4.16 Recreativo Hostelería y Espectáculos Públicos (N) 30
Artículo 4.17 Estaciones de servicio (N) 32
Artículo 4.18 Garajes de uso público.(N) 33
CAPITULO VI SISTEMAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SERVICIOS URBANOS 33
Artículo 4.19 Definición y clases. (N) 33
Artículo 4.20 Educativo. (N) 33
Artículo 4.21 Deportivo, (N) 34
Artículo 4.22 Servicios de interés público y social (SIPS) . (N) 34
Artículo 4.23 Otros servicios urbanos. (N) 35
Artículo 4.24 Condiciones de implantación de los sistemas de equipamientos y servicios urbanos. (D) 35
CAPITULO VII SISTEMAS DOTACIONALES DE ESPACIOS LIBRES 36
Artículo 4.25 Definición y clases (N) 36
Artículo 4.26 Condiciones de implantación. (D) 36
CAPITULO VIII SISTEMAS DOTACIONALES DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE 37
SECCION 1º CONSIDERACIONES GENERALES 37
Artículo 4.27 Definición y clases (N) 37
Artículo 4.28 Condiciones de aplicación. (N) 37
Artículo 4.29 Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías pecuarias(.N) 37
SECCION 2º RED VIARIA 37
Artículo 4.30 Clasificación de la Red Viaria. (N) 37
Artículo 4.31 Condiciones específicas de las vías públicas. (N) 37
SECCION 3º ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS - APARCAMIENTOS Y GARAJES PRIVADOS. 38
Artículo 4.32 Definición (N) 38
Artículo 4.33 Condiciones de aplicación para garajes en edificio exclusivo (N) 38
Artículo 4.34 Reservas de espacios para estacionamiento de vehículos (N) 38
Artículo 4.35 Condiciones dimensionales y constructivas del uso garaje y aparcamiento (N) 38
Artículo 4.36 Otras condiciones de implantación para el uso garaje y aparcamiento, (N) 38
SECCION 4º CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS 38
Artículo 4.37 Regulación de caminos (N) 38
Artículo 4.38 Vías pecuarias (N) 38
CAPITULO IX SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS 39
Artículo 4.39 Definición. (N) 39
Artículo 4.40 Localización (N) 39
Artículo 4.41 Centrales de telecomunicaciones (N) 39
Artículo 4.42 Líneas aéreas de Alta Tensión. (N) 40
Artículo 4.43 Servidumbres. (N) 40
CAPITULO X OTROS USOS 41
Artículo 4.44 Uso extractivo (N) 41
Artículo 4.45 Uso agropecuario (N) 41
Artículo 4.46 Uso de almacenaje agricola (N) 41

TITULO 5 MEDIDAS CORRECTORAS Y PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL 42
CAPITULO I MEDIDAS CORRECTORAS ADOPTADAS POR EL PLANEAMIENTO GENERAL 42
Artículo 5.1 Protección de las Aguas (D) 42
Artículo 5.2 Protección del Paisaje (D) 44
Artículo 5.3 Protección de la vegetación (D) 44
Artículo 5.4 Protección del Patrimonio (D) 45
Artículo 5.5 Protección de la salud (D) 46
Artículo 5.6 Protección del suelo (D) 47
Artículo 5.7 Protección de la fauna (D) 47
Artículo 5.8 Protección de la calidad atmosférica frente a partículas en suspensión (D) 47

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 337/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Artículo 5.9 Protección de la calidad atmosférica frente a la contaminación acústica (D) 48
Artículo 5.10 Protección de la calidad atmosférica frente a la contaminación lumínica (D) 49
Artículo 5.11 Gestión de los residuos sólidos (D) 49
CAPITULO II SEGURIDAD AMBIENTAL 50
Artículo 5.12 Protección frente a avenidas e inundaciones (D) 50
Artículo 5.13 Protección frente a riesgos por usos del suelo potencialmente peligrosos (D) 51
Artículo 5.14 Protección frente a riesgos sísmicos y movimientos del terreno (D) 52
Artículo 5.15 Protección frente al riesgo de incendios forestales (D) 52
CAPITULO III SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO 53
Artículo 5.16 Seguimiento ambiental del planeamiento (D) 53
CAPITULO IV CONTROL DEL IMPACTO EN LA SALUD DEL PLANEAMIENTO 53
Artículo 5.17 Control y seguimiento del impacto en la salud del planeamiento (D) 53

TITULO 6 NORMAS DEL SUELO RUSTICO 54
CAPITULO I NORMAS GENERALES DEL SUELO RUSTICO 54
SECCION 1º DISPOSICIONES GENERALES 54
Artículo 6.1 Definición. Categorías y Zonas. (N) 54
Artículo 6.2 Actuaciones en Suelo Rustico. Licencias y autorizaciones administrativas.(N) 55
Artículo 6.3 Parcelaciones y segregaciones en esta clase de suelo.(N) 56
Artículo 6.4 Edificaciones e instalaciones en esta clase de suelo. (N) 56
Artículo 6.5 Documentación general de los proyectos y planes de los distintos usos en el suelo rustico. (N) 56
Artículo 6.6 Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en suelo rustico(N) 56
Artículo 6.7 Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo rustico.(N) 57
Artículo 6.8 Acuerdos entre particulares y la Administración en esta clase de suelo (N) 57
Artículo 6.9 Régimen de suelo para las edificaciones y construcciones aisladas en Suelo Rustico existentes anteriores a la entrada en vigor del PBOM (N) 57
SECCION 2º NUEVOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RUSTICO 58
Artículo 6.10 Prohibición de Nuevos Asentamientos en Suelo Rústico (N) 58
Artículo 6.11 Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en Suelo Rústico no incluido en una Actuación de Nueva Urbanización (N) 59
Artículo 6.12 Parcelaciones en suelo rústico (N) 59
SECCION 3º USOS Y ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RUSTICO 59
Artículo 6.13 Usos ordinarios en Suelo Rústico (N) 59
Artículo 6.14 Actuaciones Ordinarias Necesarias en Suelo Rústico. (N) 59
Artículo 6.15 Actuaciones Ordinarias Complementarias en Suelo Rústico (N) 59
Artículo 6.16 Actuaciones Ordinarias para Infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos en Suelo Rústico (N) 59
Artículo 6.17 Edificaciones residenciales vinculadas a los usos ordinarios en Suelo Rústico (N) 60
Artículo 6.18 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de las Actuaciones Ordinarias.. (N) 60
Artículo 6.19 Condiciones de tramitación (N) 60
SECCION 4º USOS Y ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RUSTICO 60
Artículo 6.20 Usos Extraordinarios en Suelo Rústico. (N) 60
Artículo 6.21 Actuaciones extraordinarias en suelo Rústico (N) 60
Artículo 6.22 Edificaciones residenciales vinculadas a los usos extraordinarios en Suelo Rústico (N) 61
Artículo 6.23 Usos y actuaciones de interés público o social (N) 61
Artículo 6.24 Usos y actuaciones que deben emplazarse necesariamente en Suelo Rústico (N) 61
Artículo 6.25 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de Grandes instalaciones agropecuarias (N) 61
Artículo 6.26 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de Industrias que hayan de emplazarse en medio rural (N) 61
Artículo 6.27 Condiciones de implantación de Instalaciones vinculadas a actividades extractivas (N) 62
Artículo 6.28 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural (N) 62
Artículo 6.29 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de Edificaciones públicas singulares que hayan de emplazarse en el medio rural (N) 62
Artículo 6.30 Condiciones de implantación de Vertederos, depósitos y almacenamiento de residuos (N) 62
Artículo 6.31 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de Instalaciones al servicio de las carreteras. Gasolineras.(N) 62
SECCION 5º VIVIENDAS 63
Artículo 6.32 Viviendas (N) 63
Artículo 6.33 Vivienda familiar ligada a la explotación agrícola (N) 63
Artículo 6.34 Vivienda ligada al entretenimiento de la obra publica (N) 63
Artículo 6.35 Vivienda guardería de complejo en medio rural (N) 63
Artículo 6.36 Vivienda unifamiliar aislada no vinculada (N) 63
Artículo 6.37 Piscinas (N) 63
SECCION 6º PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACION DE ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS , Y VIVIENDAS AISLADAS NO VINCULADAS 63
Artículo 6.38 Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias. La declaración de utilidad pública e interés social ,y el Proyecto de Actuación (N) 63
CAPITULO II REGULACION DEL SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL 64
Artículo 6.39 Zonas en suelo rustico especialmente protegido por legislación sectorial (N) 64
Artículo 6.40 Vías Pecuarias (N) 64
Artículo 6.41 Carreteras (N) 65
Artículo 6.42 Cauces y Riberas de los Arroyos (N) 66
Artículo 6.43 Zona de Especial Conservación ZEC Corbones (N) 66
CAPITULO III REGULACION DEL SUELO RUSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACION TERRITORIAL 67
Artículo 6.44 Zonas en suelo rustico preservado por la ordenación territorial (N) 67
Artículo 6.45 Zona del Complejo Serrano "El Pinalejo" (N) 67
CAPITULO IV REGULACION DEL SUELO RUSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACION URBANISTICA 68
Artículo 6.46 Zonas en suelo rustico preservado por la ordenación urbanística(.N) 68
Artículo 6.47 Zona de Protección de Parajes singulares de las riberas de los arroyos.(N) 68
Artículo 6.48 Zonas de protección de Paisaje de Cumbres la plataforma central (N) 69
CAPITULO V REGULACION DEL SUELO RUSTICO COMUN 70
Artículo 6.49 Zonas en suelo rustico común (N) 70
Artículo 6.50 Zona Rural Agrícola (N) 70
Artículo 6.51 Zona Rural de Huertos (N) 70
Artículo 6.52 Zona de Monte Bajo (N) 70
CAPITULO VI SISTEMAS GENERALES EN SUELO RUSTICO 71
Artículo 6.53 Parques Rurales (N) 71
Artículo 6.54 Sistemas Generales de articulación territorial. Caminos rurales (N) 71
Artículo 6.55 Sistemas Generales de Infraestructuras urbanas (N) 71
Artículo 6.56 Zonas de afección de Infraestructuras territoriales (N) 72

TITULO 7 NORMAS DEL SUELO URBANO 73
CAPITULO I DELIMITACIÓN Y REGIMEN DEL SUELO URBANO 73
Artículo 7.1 Definición y Delimitación(N) 73

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 338/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Artículo 7.2 Régimen Jurídico del suelo urbano (N) 73
CAPITULO II SUELO URBANO NO SOMETIDO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA 74
SECCION 1º ACTUACIONES URBANISTICAS 74
Artículo 7.3 Actuaciones urbanísticas en suelo urbano (N). 74
Artículo 7.4 Actuaciones para mejorar o completar la urbanización con delimitación de ámbito sujeto a ejecución asistemática (N) 74
Artículo 7.5 Actuaciones urbanísticas para la obtención y ejecución de sistemas.(N) 75
Artículo 7.6 Actuaciones urbanísticas para la apertura de nuevos viarios o rectificación de alineaciones (N) 75
SECCION 2º ACTUACIONES EDIFICATORIAS 75
Artículo 7.7 Actuaciones edificatorias en suelo urbano (N). 75
Artículo 7.8 Estatuto de derechos y deberes de titulares de parcelas edificables no sometidas a actuaciones de transformación (N). 75
Artículo 7.9 Actos urbanísticos sujetos a intervención administrativa. Licencias y declaraciones responsables. (N) 76
Artículo 7.10 Condición de solar (N). 76
Artículo 7.11 Densidad de vivienda (N) 77
CAPITULO III SUELO URBANO SOMETIDO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA 77
SECCION 1º DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN 77
Artículo 7.12 Las actuaciones de transformación urbanísticas en suelo urbano (N). 77
Artículo 7.13 Ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanísticas con carácter de reforma interior (N). 77
Artículo 7.14 La ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanísticas con carácter de mejora urbana (N) 78
Artículo 7.15 Régimen de los terrenos incluidos en una actuación de transformación urbanística delimitada y ordenada detalladamente (N) 78
Artículo 7.16 Régimen de los terrenos en ámbitos identificados como área preferente para delimitación de actuación de transformación por el PBOM (N) 78
SECCION 2º DERECHOS Y OBLIGACIONES VINCULADOS A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELO URBANO 79
Artículo 7.17 Facultades del derecho de propiedad del suelo incluido en áreas preferentes para la delimitación previa de actuaciones de transformación urbanística (N). 79
Artículo 7.18 Facultades generales del derecho de propiedad del suelo incluido en actuaciones de transformación urbanística delimitadas (N). 79
Artículo 7.19 Cargas y obligaciones de las actuaciones de Mejora Urbana. (N) 79
Artículo 7.20 Cargas y obligaciones de las actuaciones de Reforma Interior. (N) 79
SECCION 3º SECCIÓN III. DISPOSICIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS Y ÁREAS DE REPARTO EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN 80
Artículo 7.21 Definición y determinación de los aprovechamientos urbanísticos (N). 80
Artículo 7.22 Áreas de Reparto en las actuaciones de transformación urbanísticas delimitadas (N) 80
Artículo 7.23 Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos (N) 80
Artículo 7.24 Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos objetivo y del Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto (N). 80
Artículo 7.25 Directrices y Criterios para el establecimiento del aprovechamiento medio en los Planes de Reforma Interior o Estudios de Ordenación (D). 80
CAPITULO IV EL DEBER DE CONSERVACION DE INMUEBLES. 81
SECCION 1º LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR Y REHABILITAR LOS BIENES INMUEBLES. 81
Artículo 7.26 Carácter de las Disposiciones del presente Capítulo IV del Título 7 (D) 81
Artículo 7.27 Obligación de conservación y rehabilitación (N). 81
Artículo 7.28 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. (N) 82
SECCION 2º LA DECLARACIÓN DE RUINA. 82
Artículo 7.29 Régimen general de la ruina (N) 82
Artículo 7.30 El procedimiento general para la declaración de situación legal de ruina urbanística (N) 82
Artículo 7.31 Ruina física inminente (N) 82
CAPITULO V GESTIÓN DE SUELO URBANO 83
Artículo 7.32 Gestión de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano (N) 83
Artículo 7.33 Ejecución de Obras de Urbanización (N) 83
Artículo 7.34 Pago de los Gastos de Urbanización en el sistema de Cooperación (N) 83

TITULO 8 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 85
CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES 85
Artículo 8.1 Aplicación y Definición (N) 85
Artículo 8.2 Clases de Condiciones (N) 85
Artículo 8.3 Tipos de ordenación de la edificación (N) 85
Artículo 8.4 Conceptos y definiciones (N) 86
CAPITULO II CONDICIONES DE LA PARCELA 87
Artículo 8.5 Relación entre Edificación y Parcela (N) 87
Artículo 8.6 Parcela mínima (N) 87
Artículo 8.7 Segregación y Agregación de Parcelas (N) 87
Artículo 8.8 Solar y Parcela Edificable. Condiciones para la edificación de una parcela (N) 87
CAPITULO III CONDICIONES DE SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA 88
Artículo 8.9 Situación de los edificios en la parcela (N) 88
Artículo 8.10 Retranqueos (N) 88
Artículo 8.11 Edificaciones auxiliares (N) 88
Artículo 8.12 Espacio libre de parcela (N) 88
CAPITULO IV CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS 89
Artículo 8.13 Altura de los edificios (N) 89
Artículo 8.14 Criterios para la medición de la altura (N) 89
Artículo 8.15 Planta baja (N) 89
Artículo 8.16 Cubiertas (N) 89
Artículo 8.17 Construcciones por encima de la altura reguladora máxima (N) 90
Artículo 8.18 Altura libre de planta (N) 90
Artículo 8.19 Sótanos (N) 90
Artículo 8.20 Usos en planta bajo cubierta (N) 90
Artículo 8.21 Vuelos (N) 90
CAPITULO V CONDICIONES SOBRE LOS APROVECHAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES 91
Artículo 8.22 Ocupación (N) 91
CAPITULO VI CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS 91
SECCION 1º CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS 91
Artículo 8.23 Patios de luces (N) 91
Artículo 8.24 Patios de ventilación (N) 91
SECCION 2º CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS 91
Artículo 8.25 Protección Contra Incendios (N) 91
Artículo 8.26 Protección en Antepechos y Barandillas (N) 92
CAPITULO VII CONDICIONES ESTÉTICAS 92
Artículo 8.27 Canalizaciones y elementos de las instalaciones de evacuación y suministro (N) 92
Artículo 8.28 Medianerías (N) 92
Artículo 8.29 Cercas y cerramientos (N) 92

TITULO 9 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN 93
CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES 93

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
Estado
Firmado
339/584
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

Artículo 9.1 Aplicación (N) 93
Artículo 9.2 Ejecución de las Obras de Urbanización (N) 93
Artículo 9.3 Accesibilidad Universal y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas (N) 93
CAPITULO II LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO 94
Artículo 9.4 Dimensiones y Características de las Aceras para Peatones (N) 94
Artículo 9.5 Condiciones de Diseño del Viario (N) 94
Artículo 9.6 Estacionamiento en Vía Pública (N) 94
CAPITULO III LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES 95
Artículo 9.7 Urbanización de los espacios libres y zonas verdes (N) 95
CAPITULO IV INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS 95
Artículo 9.8 El dimensionamiento de Redes (N) 95
Artículo 9.9 Red de Abastecimiento (N) 95
Artículo 9.10 Red Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales (N) 95
Artículo 9.11 Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras (N) 96
Artículo 9.12 Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica (N) 96
Artículo 9.13 Alumbrado (N) 96
Artículo 9.14 Infraestructuras de Telecomunicación (N) 96
Artículo 9.15 Otras Conducciones y Servicios Urbanas (N) 96
Artículo 9.16 Disposiciones generales sobre la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos y las obras de urbanización (N) 96

TITULO 10 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO Y SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES 98
CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES 98
Artículo 10.1 Definición (N) 98
Artículo 10.2 Aplicación (N) 98
Artículo 10.3 Alteración de las Condiciones Particulares (N) 98
Artículo 10.4 Clases de Áreas (N) 98
Artículo 10.5 Alineaciones y Rasantes (N) 99
Artículo 10.6 División de las Áreas de Ordenación o Zonas en Suelo Urbano (N) 99
CAPITULO II ORDENANZA Nº 1 - ZONA DE CENTRO 99
Artículo 10.7 Definición (N) 99
Artículo 10.8 Condiciones de uso (N) 99
Artículo 10.9 Condiciones de parcelación (N) 100
Artículo 10.10 Densidad de viviendas (N) 100
Artículo 10.11 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N) 100
CAPITULO III ORDENANZA Nº 2 - ZONA DE CASCO ANTIGUO 101
Artículo 10.12 Definición (N) 101
Artículo 10.13 Condiciones de uso (N) 101
Artículo 10.14 Condiciones de parcelación (N) 101
Artículo 10.15 Densidad de viviendas (N) 101
Artículo 10.16 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N) 101
CAPITULO IV ORDENANZA Nº 3 - ZONA DE ENSANCHE 102
Artículo 10.17 Definición (N) 102
Artículo 10.18 Condiciones de uso (N) 102
Artículo 10.19 Condiciones de parcelación (N) 102
Artículo 10.20 Clasificación en Grados (N) 103
Artículo 10.21 Densidad de viviendas (N) 103
Artículo 10.22 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N) 103
CAPITULO V ORDENANZA Nº 4 - ZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA 104
Artículo 10.23 Definición (N) 104
Artículo 10.24 Condiciones de uso (N) 104
Artículo 10.25 Condiciones de parcelación (N) 104
Artículo 10.26 Densidad de viviendas (N) 105
Artículo 10.27 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N) 105
CAPITULO VI ORDENANZA Nº 5 - ZONA DE INDUSTRIA EXTENSIVA 105
Artículo 10.28 Definición (N) 105
Artículo 10.29 Condiciones de uso (N) 105
Artículo 10.30 Condiciones de parcelación (N) 105
Artículo 10.31 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N) 105
Artículo 10.32 Consideraciones de carácter ambiental (N) 105
CAPITULO VII ORDENANZA Nº 6 - ZONA DE INDUSTRIA INTENSIVA 106
Artículo 10.33 Definición (N) 106
Artículo 10.34 Condiciones de uso (N) 106
Artículo 10.35 Condiciones de parcelación (N) 107
Artículo 10.36 Clasificación en Grados (N) 107
Artículo 10.37 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N) 107
Artículo 10.38 Consideraciones generales de carácter ambiental (N) 107
Artículo 10.39 Condiciones ambientales adicionales específicas para el Nivel B (N) 107
CAPITULO VIII ORDENANZA Nº 7 - SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICOS 108
Artículo 10.40 Definición. (N) 108
Artículo 10.41 Condiciones de uso (N) 108
Artículo 10.42 Condiciones de Ordenación, Edificación y Compositivas(N) 108
Artículo 10.43 Dotación de Aparcamientos. (N) 108
CAPITULO IX ORDENANZA Nº 8 – EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PRIVADOS 109
Artículo 10.44 Definición (N) 109
Artículo 10.45 Condiciones de uso (N) 109
Artículo 10.46 Condiciones de parcelación (N) 109
Artículo 10.47 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N) 109
CAPITULO X ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO 110
Artículo 10.48 Definición (N) 110
Artículo 10.49 Delimitación de las Actuaciones Urbanisticas y las Actuaciones de Transformacion Urbanistica (N) 110
Artículo 10.50 Determinaciones generales sobre las Actuaciones de Transformacion urbanistica de gestión sistematica (N) 110
Artículo 10.51 Determinaciones particulares sobre las Actuaciones Urbanisticas y las Actuaciones de Transformacion Urbanistica (N) 110

TITULO 11 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 112
CAPITULO I PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ELEMENTOS SINGULARES 112
SECCION 1º ÁMBITO 112
Artículo 11.1 Delimitación y niveles de protección (N) 112
SECCION 2º CONDICIONES DEL NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL 112
Artículo 11.2 Definición y ámbito de aplicación (N) 112
Artículo 11.3 Condiciones de edificación (N) 113
Artículo 11.4 Condiciones de uso (N) 113
SECCION 3º CONDICIONES DEL NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL 113
Artículo 11.5 Definición y ámbito de aplicación (N) 113
Artículo 11.6 Condiciones de edificación (N) 113
Artículo 11.7 Condiciones de uso (N) 114
SECCION 4º CONDICIONES DEL NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL 114
Artículo 11.8 Definición y ámbito de aplicación (N) 114
Artículo 11.9 Condiciones de edificación (N) 114
Artículo 11.10 Condiciones de uso (N) 114
Artículo 11.11 Protección del entorno de los edificios catalogados en el medio rural (N) 115

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 340/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

CAPITULO II PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO....115
Artículo 11.12 Yacimientos Arqueológicos. Definición (N)....115
Artículo 11.13 Yacimientos Arqueológicos en el Término Municipal de El Saucejo (N)....115
Artículo 11.14 Hallazgos casuales (N)....116
Artículo 11.15 Yacimientos arqueológicos en Suelo Rustico (N)....116
Artículo 11.16 Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Rustico (N)....116
Artículo 11.17 Régimen de usos en Zonas de Prevención Arqueológica en Suelo Urbano y en Suelo Rustico sujetos a posibles intervenciones de nueva urbanización(N)....117
Artículo 11.18 Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica (N)....117

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 341/584

TITULO 1 NATURALEZA VIGENCIA E INTERPRETACION DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL

CAPITULO I NATURALEZA ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL

Artículo 1.1 Objeto y Ámbito de aplicación del PBOM (N)

1. El Plan Básico de Ordenación Municipal de El Saucejo (PBOM) es el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad del territorio municipal, y viene a sustituir al planeamiento general formulado hasta el momento en el municipio, constituido por el conjunto de las "Normas Subsidiarias" (cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente el 17/11/2000) y el documento del "PGOU-Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía" (aprobado definitivamente el 15/07/2009), y el nuevo Plan General de Ordenación Urbana PGOU, que será objeto de su Aprobación Definitiva , con carácter previo a la aprobación del presente PBOM.

2. De conformidad con la legislación urbanística vigente el PBOM tiene por objeto en el marco de la ordenación territorial, definir el modelo general de ordenación urbanística de El Saucejo, y definir además la ordenación urbanística detallada del suelo urbano, conforme a los contenidos que establece el Articulo 88 del Reglamento de la LISTA, ajustados a las características propias del municipio en función de su tamaño y dinámica urbanística.

3. Define los elementos básicos de la estructura general del territorio, y clasifica el suelo en suelo urbano y suelo rustico estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y tipo del mismo, estableciendo la ordenación detallada del suelo urbano y las condiciones de desarrollo de las distintas Actuaciones de Transformación Urbanística , en suelo urbano o en suelo rustico , asi como las condiciones de protección o de actuación sobre el suelo rustico , además de definir los elementos patrimoniales que deban ser objeto de protección .

Artículo 1.2 Marco Legislativo (N)

1. El Plan Básico de Ordenación Municipal de El Saucejo se formula de acuerdo con la ley marco autonómica: Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y su desarrollo Reglamentario (Decreto 250/2022), de 29 de Noviembre.

2. Asimismo se ajusta al contenido de la normativa estatal regulada 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, y demás Normativa Urbanística de desarrollo.

Artículo 1.3 Efectos de su aprobación, y Vigencia (N)

1. La entrada en vigor del presente PBOM se producirá al día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas.

2. La entrada en vigor del presente Plan le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad y declaración de utilidad pública, de conformidad con el apartado 2 del artículo 84 de la LISTA 2021. El

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 342/584

cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, sin reservas de dispensación, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

3. El presente PBOM aun cuando tenga unas previsiones programadas para un período de dieciséis {16 años}, tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya y, sin perjuicio, de sus eventuales modificaciones.

4. En el caso de la entrada en vigor sobrevenida de un instrumento de ordenación territorial y hasta que se produzca la adaptación del presente PBOM a sus determinaciones, prevalecerán sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con el Plan.

5. La eventual anulación de concretas determinaciones de este PBOM no afectará a la validez del resto de sus disposiciones, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia funcional con aquellas.

Artículo 1.4 Revisión del Plan Básico de Ordenación Municipal (N)

1.- Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan Básico de Ordenación Municipal es de dos periodos de programación de ocho (8) años, a contar desde la publicación del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan General.

2.- También deberá verificar la oportunidad de revisar el Plan General aún antes del transcurso de los dos periodos de programación de ocho (8) años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de El Saucejo y que así lo disponga o lo haga necesario.

Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos o espacios libres pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que así lo determinen.

Cuando circunstancias sobrevenidas alteren la hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria Justificativa.

Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política que inspira el Plan Básico de Ordenación Municipal.

3. Se considera Revisión del PBOM la adopción de un nuevo modelo de la ordenación general por la alteración sustancial del esquema de elementos estructurantes de los que resulte un modelo de ocupación territorial radicalmente diferente al inicialmente previsto, o . por la alteración sustancial de los criterios y directrices establecidos para la zonificación del suelo rústico o los nuevos desarrollos en suelo rústico.

Artículo 1.5 Modificaciones del Plan Básico de Ordenación Municipal (N)

1.- Se entiende por Modificación del PBOM, el resto de alteraciones o adiciones de sus documentos o determinaciones, que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, al modelo general de ordenación o a la clasificación del suelo.

2.- No se considerarán Modificaciones del Plan:

Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

Los meros reajusten puntuales y de escasa entidad, que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las Actuaciones Urbanísticas o las Unidades de Ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.

La aprobación, en su caso, de Normas Directoras u Ordenanzas complementarias para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas. Las ordenanzas complementarias que se aprueben podrán modificar o reajustar parámetros regulatotrios concretos de las Normas Generales de la Edificacion o de las Ordenanzas Particulares de Zona, sin que ello suponga Modificacion del PBOM.

El ajuste y concreción de los trazados de las redes de servicios y sistema general viario que realicen los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada del ámbito concreto, respetando las características básicas y asegurando la funcionalidad prevista en el presente Plan.

La corrección de los simples errores materiales, de hecho, o aritméticos.

3.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 343/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

CAPITULO II CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN

Artículo 1.6 Contenido y Valor Relativo de la Documentación del PBOM (N)

1.- El alcance normativo del Plan Básico de Ordenación Municipal es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran.

Documento I: MEMORIA. Es el instrumento básico para lo interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se compone de cuatro partes:

Parte I-A MEMORIA DE INFORMACIÓN: Contiene la información, el análisis urbanístico y las conclusiones del diagnóstico del término municipal que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios generales.

Parte I-B MEMORIA DE ORDENACIÓN: Contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la ordenación adoptada por el Plan.

Parte I-C MEMORIA DE PARTICIPACIÓN: Recoge las adaptaciones, correcciones y cambios introducidos en las determinaciones urbanísticas del PGOU durante su redacción fruto del proceso de participación ciudadana.

Parte I-D MEMORIA ECONOMICA: Incorpora Estudio Económico-Financiero de valoración del coste de actuaciones y Estudio de Sostenibilidad Financiera de las infraestructuras y recursos financieros municipales y Memoria de Viabilidad de Actuaciones .

Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS. Las presentes Normas Urbanísticas (NNUU), constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del PBOM 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 y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Las Normas Urbanísticas se componen de dos partes:

Parte II-A: NORMAS URBANÍSTICAS

Parte II-B: FICHAS DE ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLAN.

Documento III: CATÁLOGO. Determina de forma pormenorizada los elementos inventariados por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paisajístico. Consta de:

Parte III-A ANALISIS Y DIAGNOSTICO DE LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES. Documento informativo que contiene la información, análisis individualizado y las conclusiones del estudio de los distintos elementos detectados con algún valor patrimonial que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios de catalogación de bienes en el término municipal de El Saucejo.

Parte III-B CATALOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PATRIMONIALES PROTEGIDOS: Contiene las fichas de justificación de los bienes patrimoniales protegidos en la ordenación adoptada por el Plan General. En las fichas se regulan las categorías de protección y el tipo de intervenciones admitidas, en coordinación con las determinaciones de los Planos de Ordenación y las presentes Normas Urbanísticas.

Documento IV: PLANOS. Reflejan gráficamente el estado previo y la ordenación propuesta por el Plan. Consta de dos partes:

Parte IV-A PLANOS DE INFORMACIÓN. Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente el estado de cada tipo de suelo, los datos de partida de territorio y de núcleo que han orientado las propuestas del Plan.

Parte IV-B PLANOS DE ORDENACIÓN. Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del territorio municipal establecida por el PBOM.

2.- Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas de cualquiera de los documentos de ordenación (documentos I-B, II-A y II-B, III-B y IV-B), que pudiesen aparecer en contradicción con los documentos de carácter informativo, se considerará que prevalecen sobre éstos últimos. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario

3.- El texto del Plan Básico de Ordenación Municipal de El Saucejo está complementado por una serie de documentos y estudios específicos sectoriales con vinculación directa en la ordenación territorial y planificación urbanística. Estos son:

RESUMEN EJECUTIVO del PBOM. Documento de apoyo del Plan redactado con lenguaje no técnico y fácilmente comprensible que tiene por objeto de facilitar la participación ciudadana en la elaboración del Plan durante el proceso de exposición pública en conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO (EsAE). Documento complementario al Plan , redactado y tramitado simultáneamente al mismo, que sirve de base para la Evaluación Ambiental Estrategica a efectos de dar cumplimiento al trámite previsto en la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificada expresamente por la Ley 3/2015 de 29 de diciembre) En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el propio EsAE o en la Declaración Ambiental Estratégica, tendrán carácter normativo vinculante.

Como textos auxiliares vinculados a la evaluación ambiental se referencian:

ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DE LOS NUCLEOS URBANOS DE EL SAUCEJO

ESTUDIO ACUSTICO del PBOM de EL SAUCEJO

Asimismo, y para facilitar la participación ciudadana en los procesos de participación ciudadana durante la redacción del documento se cuenta con:

RESUMEN NO TECNICO del EsAE

VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD del PBOM (VIS. Documento complementario al Plan, también redactado y tramitado simultáneamente al mismo, que sirve de base para el Estudio de Impacto en la Salud del planeamiento a efectos de dar cumplimiento al trámite previsto en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 344/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Cuenta, en analogía al procedimiento de evaluación ambiental, con texto para para facilitar la participación ciudadana elaborado con lenguaje no técnico:

SINTESIS – RESUMEN NO TECNICO del VIS

Artículo 1.7 Carácter de las determinaciones (D)

1. Las determinaciones del PGOM tendrán el carácter de normas, directrices o recomendaciones según se indique.

2. Cada determinación de la presente normativa indicará el carácter de la misma. De no indicarse expresamente tendrán carácter de recomendaciones, salvo que la legislación urbanística disponga que deba tener el carácter de norma.

a) Las Normas son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan.

b) Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y estrategias establecidos. La definición de estos objetivos y estrategias que hace el PBOM son mandatos dirigidos a los Planes de Reforma Interior, Estudios de Ordenación y, en su caso, Estudios de Detalle, correspondiendo a estos instrumentos en las actuaciones que contemplen establecer el modo y las medidas para la consecución de los objetivos definidos y la implementación de las estrategias establecidas.

c) Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo. La recomendación no tiene carácter vinculante, pero exige a la Administración Urbanística, cuando se separe de ella, una justificación expresa congruente con los intereses generales, de acuerdo con los principios establecidos en la LISTA 2021 y basada en la mejor ordenación resultante de la solución adoptada.

3. El Ayuntamiento puede completar mediante Ordenanzas específicas los contenidos normativos de este PBOM en materia de condiciones de urbanización y las condiciones estéticas, de calidad e higiene, dotaciones y servicios y las ambientales de las edificaciones..

Artículo 1.8 Interpretación del Plan (D)

1.- La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- No obstante si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés general de la colectividad.

3._Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación y de las fichas urbanísticas serán vinculantes, salvo los reajustes que se hagan en los planes parciales, planes de reforma interior , estudios de detalle, proyectos de reparcelación (en caso de que el suelo venga ordenado desde el PBOM) o proyectos de urbanización, al disponer de una mayor escala de trabajo tras la realización de los levantamientos topográficos (los cuales se cotejarán y comprobarán sobre orto fotografías recientes por parte de los Servicios Técnicos Municipales adscritos al Área de Urbanismo) y siempre que sean para adecuarlas a alineaciones, edificaciones existentes, a la topografía del terreno (en caso de que los trazados no puedan ser viables debido a las diferencia de cotas entre los viales grafiados) y para ajustarlos a los límites de propiedad si no comportan variaciones en las superficies delimitadas o zonas mayores del 5 % sin que ello suponga modificación sustancial del presente PBOM siempre que ello fuera posible y no se dañen las condiciones que el Plan propone.

4. En caso de duda en la interpretación de las Normas, prevalecerán las determinaciones escritas por encima de las gráficas y, si aún existieran dudas prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios, en cuyo caso la propuesta presentada deberá mantener o mejorar, los suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres, por ese orden de prelación.

Artículo 1.9 Instrumento de evaluación y seguimiento del Plan (N)

1. El Ayuntamiento, de conformidad con la exigencia del artículo 22.6 del TRLSRU 2015 elaborará de forma bianual un Informe de Evaluación y Seguimiento de la Actividad de Ejecución Urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones de urbanización. El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística deberá considerar al menos:

a) El listado de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticos tramitadas y aprobados durante dicho periodo, con un resumen de sus principales parámetros y sus fechas de tramitación , indicando los que se encuentran en curso de ejecución.

b) Un resumen de la incidencia ambiental de cada actuación en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para el seguimiento de sus efectos en el medio ambiente.

c) Un resumen de la incidencia económica de cada actuación en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para su seguimiento,

2. El informe en el aspecto de sostenibilidad ambiental evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del Plan conforme indicadores que mejor reflejen la actividad urbanística. El informe en el aspecto de sostenibilidad económica analizará el impacto en la hacienda municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los dos próximos años relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3. De la elaboración de este informe se dará cuenta al Pleno del Ayuntamiento y será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y la de medioambiente (órgano ambiental(. El resultado del informe servirá de criterio para el ajuste de las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas dispuestas directamente por este Plan.

Artículo 1.10 Promoción de la Participación Ciudadana (D)

1. El Ayuntamiento fomentará y asegurará la participación de la ciudadanía y de las entidades constituidas para defender sus intereses en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación urbanística, velar por los derechos de información e iniciativa, y promover actuaciones que garanticen o amplíen dichos derechos.

2. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las estrategias y directrices en suelo urbano de este PBOM, estarán sometidos a participación ciudadana. El método de participación ciudadana tendrá que identificar los grupos de personas usuarias y futuras, incorporando la perspectiva de género.

3. En la tramitación de los documentos de planeamiento, el Ayuntamiento facilitará la información pública de sus contenidos, proyectos y previsiones mediante instrumentos de información indicativos y comparativos del estado actual y la solución futura prevista por sus determinaciones.

Código Seguro De Verificación wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por Isabel Andrade Avalos
Observaciones Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página 345/584
Estado Firmado
Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

TITULO 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 2.1 Clasificación del Suelo (N)

1. El presente PBOM divide la totalidad del término municipal en dos clases de suelo: urbano y rústico.

2. Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos así clasificados por el presente Plan Basico de Ordenación Municipal de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. También formarán parte del suelo urbano los terrenos que, con posterioridad a la entrada en vigor del presente PBOM, se urbanicen en ejecución de los instrumentos de ordenación detallada y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento que se produzca la recepción de las obras de urbanización.

3. Tienen la consideración de suelo rústico el resto de terrenos que no se clasifican como suelo urbano.

4. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el PBOM para las distintas áreas, se distinguen:

a) SUELO URBANO – Aquellos terrenos del territorio municipal que estando integrados en la malla urbana reúnen las condiciones para ser reconocido como suelo urbano de conformidad con algunos de los tres supuestos identificados en el artículo 13 de la LISTA 2021.

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.

c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.

Las parcelas en el ubicadas se incluyen en dos situaciones:

- Las parcelas que tienen la condición de solares, (tienen además señadas alineaciones y rasantes), y por tanto no requieren de actuaciones de transformación del suelo para su uso urbanístico y edificación.
- Las parcelas que no tienen condición de solares y que requieren de Actuaciones de Transformación Urbanística o de Actuaciones Urbanísticas, para completar la urbanización, y que se encuentran integradas, o rodeadas por la malla urbana existente, y que cumplen algún otro de los requisitos o condiciones que establecen la LISTA y su Reglamento, para definir la situación básica del suelo y su régimen de propiedad.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 346/584

La delimitación del Suelo Urbano se refleja en los Planos de Ordenación General, y en los planos de Ordenación Detallada Completa relativos a esta clasificación del Suelo y se regula específicamente en el TITULO 7 de estas Normas Urbanísticas.

El régimen jurídico propio del suelo urbano se recoge en el Capitulo II del Titulo 2 de estas Normas Urbanísticas.

b) SUELO RUSTICO – Es el resto de suelo que no tiene la categoría de suelo urbano , y que se quiere preservar del proceso urbanizador por su carácter y valor natural, pudiendo ser merecedor de algún régimen de protección especial, atendiendo la legislación sectorial, o a sus valores de carácter paisajístico, ambiental, o natural. Se divide en cuatro categorías:

- Suelo Rustico especialmente protegido por legislación sectorial.
- Suelo Rustico Preservado por la planificación territorial.
- Suelo Rustico Preservado por la planificación urbanística.
- Suelo Rustico Común.

La delimitación general del suelo rustico aparece fijada en los Planos de Ordenación General y sus Categorías en los planos de ordenación general relativos a esta clasificación del Suelo. El PBOM no clasifica otros tipos de suelo rustico previstos en el art.14 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El régimen jurídico propio del suelo rustico se recoge en el Capitulo III del Titulo 2 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.2 Suelo de Sistemas Generales (N)

Comprende esta categoría las superficies que sin perjuicio de la clasificación del suelo son destinados por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en el plano Usos Globales y Sistemas Generales, y en el Plano de Calificación del Suelo: Odenanzas de Zonas

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regulan en el Título 3 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.3 División del Suelo en razón de su Calificación Urbanística (N)

1.- Mediante la calificación el Plan determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter detallado para las áreas de suelo urbano y suelo rustico.

2.- Los usos globales son los siguientes:

a) Residencial

b Turistico

c) Productivo

d) Servicios Terciarios

e) Sistemas Dotacionales

f) Servicios técnicos e infraestructuras.

Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los usos se regulan en el TITULO 4 de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares de aplicación en cada caso, es materia propia de la ordenanza aplicable, de acuerdo con estas Normas, para cada clase de suelo.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 347/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 348/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

CAPITULO II REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 2.4 Régimen Jurídico del suelo urbano (N)

1. El régimen jurídico del Suelo Urbano será el correspondiente al tipo de actuación urbanística o de transformación urbanística que se establezca para cada terreno. El Plan a los efectos del establecimiento de la ordenación detallada, diferencia:

2. Suelo Urbano no sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística, áreas en las que el PBOM define la ordenación detallada del suelo , y en estos casos se aplicarán la calificación y demás disposiciones gráficas de los planos de ordenación detallada, así como las condiciones generales y las condiciones particulares de Zona (Ordenanzas de Edificación) establecidas en estas Normas. Se contemplan las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones edificatorias.

b) Actuaciones asistemáticas de gestión de suelo dotacional.

c) Actuaciones para mejorar o completar la urbanización

d) Actuaciones de Apertura de Viario

Para los ámbitos delimitados como AU con ordenación detallada se aplicarán las determinaciones específicas de la concreta ficha del ámbito de la AU del Anexo de Actuaciones de las Normas Urbanísticas. En estos casos se podrá desarrollar directamente el inicio del proceso de ejecución, que corresponda , en función del tipo de actuación.,

3. Suelo Urbano sometido Actuaciones de transformación urbanística, que quedan delimitadas por el PBOM, o pueden ser delimitadas posteriormente, y que a su vez incorporan su ordenación detallada directa por el PBOM, o que pueden quedar remitidas a la formulación de planeamiento de desarrollo , Planes de Reforma Interior o Estudios de Ordenación, contemplando las siguientes actuaciones:

a) Actuación de mejora urbana (ATU-MU)

b) Actuación de reforma interior (ATU-RI)

Para los ámbitos delimitados como ATU con ordenación detallada se aplicarán las determinaciones específicas de la concreta ficha del ámbito de la ATU del Anexo de las Normas Urbanísticas. En este caso no se precisará de planeamiento de desarrollo para el inicio del proceso de ejecución, excepto en aquellos ámbitos de ATU delimitados en los que se requiera en su Ficha, la formulación de Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones y definir las rasantes. En los casos que el PBOM no define la ordenación detallada, deberá desarrollarse planeamiento de desarrollo Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación, conforme a las determinaciones de ordenación general de la Ficha del Anexo de Desarrollo de Actuaciones de las Normas Urbanísticas.

Artículo 2.5 Régimen de las actuaciones edificatorias (N)

1. Se consideran actuaciones edificatorias:

a) Las de mantenimiento, conservación, rehabilitación, reforma y ampliación de las edificaciones existentes.

b) Las que tienen por objeto la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano pudiendo consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

c) Las de sustitución de las edificaciones existentes y las de nueva edificación.

2. Los propietarios sometidos a actuaciones edificatorias de mantenimiento, conservación y rehabilitación tienen la obligación de asumir el coste de las obras precisas para realizar estas actuaciones hasta el límite del deber legal de conservación.

3. Los propietarios suelo urbano sometidos a actuaciones edificatorias que tengan por objeto la sustitución o la nueva edificación tienen el deber de:

a) Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para que adquieran la condición de solar y el deber de edificar en los plazos y en las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación.

b) Ceder, si procede, y de manera previa a la ejecución de la edificación, los terrenos destinados a viales necesarios para que la parcela cuente con la condición de solar.

Artículo 2.6 Régimen de las actuaciones urbanísticas de gestión de suelo dotacional y de apertura de viario (N)

1. Las actuaciones urbanísticas de gestión de suelo dotacional, tienen por objeto la obtención de suelos dotacionales públicos, generales o locales, siempre que no estén incluidos en actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo. Se incluyen las actuaciones de apertura de viario y las actuaciones asistemáticas de gestión de suelo para dotaciones.

2. La obtención del suelo se realizará mediante acuerdo de cesión, venta o transferencias de aprovechamiento, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

Artículo 2.7 Régimen de las actuaciones urbanísticas para mejorar o completar la urbanización (N)

1. Las actuaciones urbanísticas para mejorar o completar la urbanización tiene por objeto la realización de alguna obra de urbanización para la mejora del espacio público o de las redes de infraestructura.

2. Los propietarios directamente beneficiados, incluidos en las correspondientes delimitaciones de las distintas actuaciones, tendrán que asumir los costes de urbanización previstos incluido la obtención de los terrenos necesarios para la realización de las obras. La ejecución de las mismas corresponderá a la iniciativa municipal , trasladándose las cargas de urbanización a los particulares mediante contribuciones especiales,

Artículo 2.8 Régimen de las actuaciones de Mejora Urbana. (N)

1. Se consideran actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico y siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Las personas propietarias de parcelas de suelo urbano sometidas a actuaciones de mejora urbana están obligadas a:

a) Entregar al Ayuntamiento y con destino al patrimonio público de suelo, la proporción de suelo libre de cargas, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, o su sustitución en metalico..

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo necesario para nuevos sistemas generales o locales, para mantener las medias dotacionales bien mediante la cesión terrenos dotacionales o bien, previa justificación en el Estudio de Ordenación correspondiente mediante su valor en metálico.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos.

3. Los propietarios de parcelas de suelo urbano sometidas a Actuaciones de Mejora Urbana tendrán el régimen de derechos aplicables a las Actuaciones de Transformacion Urbanística, recogidos en el Articulo 46 del Reglamento de la LISTA Decreto 550/2022.

4. Para el desarrollo de Estudios de Ordenación, no previstos en el PBOM , se deberán desarrollar los procedimientos previstos en la LISTA de tramitación previa o simultanea de Propuesta de Delimitación.

Artículo 2.9 Régimen de las actuaciones de Reforma Interior. (N)

1. Son actuaciones de transformación de reforma interior aquellas que tienen por objeto dotar a un ámbito de ordenación porque carezca de la misma o establecer una nueva ordenación urbanística de un ámbito por causa de obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que precisen la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

2. El PBOM delimita distintas Actuaciones de Transformacion Urbanística de Reforma Interior para el desarrollo urbanístico de los vacios urbanos existentes en la malla urbana, definiendo la ordenación detallada de las mismas algunas d elas cuales

3. Las personas propietarias de parcelas de suelo urbano sometidas a actuaciones de reforma interior están obligadas a:

a) Entregar al Ayuntamiento y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas urbanizadas y libres de cargas, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o del incremento de aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las parcelas sistemáticas. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico. cuando el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada lo habilite motivadamente,

En caso que el aprovechamiento preexistente no se haya materializado, la cesión del 10% será respecto al aprovechamiento medio previsto en el instrumento de ordenación correspondiente.

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, incluidos o adscritos al ámbito.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión a las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación, las cuales tendrán la consideración de cargas externas a la actuación.

d) Entregar al Ayuntamiento las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios

.e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos.

4. Los propietarios de parcelas de suelo urbano sometidas a Actuaciones de Reforma Interior tendrán el régimen de derechos aplicables a las Actuaciones de Transformacion Urbanística, recogidos en el Articulo 46 del Reglamento de la LISTA Decreto 550/2022.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 349/584

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 350/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

CAPITULO III REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Artículo 2.10 Régimen urbanístico del suelo rústico (N)

1. La clasificación de los terrenos y su adscripción a alguna de las categorías previstas en suelo rústico, así como su regulación normativa según las zonas previstas en el presente Plan Basico delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad en esta clase de suelo.

2. Además de la normativa establecida por este Plan Basico para el suelo rústico, serán de aplicación directa la normativa sectorial y específica que afecte a cada terreno.

3. Cuando en una misma área territorial exista superposición de protecciones o de regímenes jurídicos derivados de diferentes normativas sectoriales, serán de aplicación todas y cada una de esas regulaciones y, en caso de contradicción, se aplicará la más restrictiva.

Artículo 2.11 Derechos y Deberes de las personas propietarias del suelo rústico. (N)

1. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tienen los siguientes derechos:

a) A realizar las actividades necesarias para la explotación y uso ordinario de los terrenos de conformidad con lo permitido por el presente PBOM para cada categoría y zona del suelo rústico.

b) A desarrollar los usos extraordinarias que para cada categoría y zona se habilite por el presente PBOM y con las condiciones que en este instrumento se establecen.

c) El derecho a instar o participar en las actuaciones de transformación urbanístico de nueva urbanización que se promuevan en suelo rústico común de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística y en el presente Plan Basico.

2. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tienen los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo en las condiciones necesarias para evitar riesgos.

b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en la legislación urbanística para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar, las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público.

c) Cuando se incluya en una actuación de transformación urbanístico, asumir, con carga real, la participación, salvo que opte por la expropiación, en los deberes legales de la promoción de la actuación de conformidad al instrumento de ordenación correspondiente.

Artículo 2.12 Categorías en Suelo Rústico (N)

El presente Plan Basico de Ordenacion Municipal identifica las siguientes categorías suelo rústico:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial

b) Suelo rústico preservado de su transformación por ordenación territorial

c) Suelo rústico preservado de su transformación por ordenación urbanística

d) Suelo rústico común

Artículo 2.13 Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. (N)

1. Comprende los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

2. El presente PBOM incluye en esta categoría de suelo.

a) Suelo Rustico especialmente protegido por legislación de aguas, que incluye las Zonas de Dominio Público Hidráulico y de Servidumbre de ríos y arroyos.

b) Suelo Rustico especialmente protegido por legislación de Vias Pecuarias, que incluye las zonas de dominio Público de las Vias Pecuarias con deslinde oficial y las vías pecuarias no deslindadas sobre las que se aplica una Zona de Protección cautelar.

c) Suelo Rustico especialmente protegido por legislación de carreteras, que incluye las Zonas de Dominio Publico de las carreteras.

d) Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación de Protección de la Biodiversidad – Zona de Especial Conservacion "ZEC Corbones" inculado al Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Río Corbones" – ES6180011, espacio incluido dentro de la RED NATURA 2000

Artículo 2.14 Suelo rústico preservado por planificación territorial. (N)

1. Comprende los suelos del Complejo Serrano de El Pinalejo. Su inclusión en esta categoría, por sus altos valores naturales, viene motivada por su delimitación expresa en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF) y en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

2. Se pretende mantener el carácter natural y sus valores paisajísticos, permitiendo únicamente usos y actividades acordes con este fin, recogidos en la ordenanza del propio PEPMF.

Artículo 2.15 Suelo rústico preservado por planificación urbanística. (N)

1. Se incluyen las áreas del territorio que a juicio del Plan son convenientes conservar o proteger de manera singular en la planificación urbanística por contener ecosistemas de valores naturales significativos y constituir elementos identificativos del paisaje, pudiéndose distinguir:

a) Zona de Parajes Singulares de la Ribera de los Arroyos. de los Lobos y de la Solana. El objetivo es establecer un mayor control sobre las actividades autorizables en estos suelos, de carácter singular, para conservar su entorno natural, topografía vegetación y resto de valores medioambientales.

b) Zona de Proteccion del Paisaje de la Plataforma Central que inluye los cerros y colinas situados en el área central del término que rodean los núcleos urbanos y que son parte fundamental en la conformación del paisaje rural del entorno de la población, siendo el objetivo de protección en estos suelos mantener la imagen paisajística de estas elevaciones

Artículo 2.16 Suelo Rústico Común. (N)

1. Esta categoría de suelo es residual dentro de la clase de suelo rústico. Es decir, el resto del suelo rústico que no esté incluido en ninguna de las categorías anteriores, será considerado suelo rústico común.

2. Se distinguen 3 Zonas tres zonas con distinta regulación, según sus características:Zona Rural Agricola, Zona de Huertos o Ruedo, yZona de Monte Bajo, y en ellas se podrán desarrollar las distintas actuaciones ordinarias o extraordinarias a realizar sobre el suelo rustico.

3. Estos terrenos son susceptibles de delimitar actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en cumplimiento de las directrices contenidas en el presente PBOM.

Artículo 2.17 Actuaciones urbanísticas en suelo rústico (N)

1. De conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística, en suelo rústico podrán implantarse, con carácter ordinario o extraordinario según proceda, obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos.

2. Las actuaciones que se desarrollen en el suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberán ser compatibles con el régimen establecido en el presente PBOM para cada categoría.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos.

c) Quedarán vinculadas al uso ordinario o extraordinario que justifique su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de garantizar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Artículo 2.18 Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico. (N)

1. Son actuaciones de transformación de nueva urbanización aquellas que tienen por objeto el desarrollo y transformación urbanística de suelos rusticos, que se consideran necesarios para atender las necesidades de la actividad económica o para completar la estructura urbana.

2. Sólo se admiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico común.

3. El PBOM delimita distintas Actuaciones de Transformacion Urbanística de Nueva Urbanizacion, para el desarrollo urbanístico de anteriores sectores clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado por el anterior planeamiento , que son necesarios para completar y ordenar de forma coherente la malla urbana, y que mantienen en Regimen Transitorio la ordenacion pormenorizada del anterior planeamiento general.

Además delimita otras dos Actuaciones de Nueva Urbanización sobre suelos limítrofes al perímetro urbano, necesarias para generar nuevos suelos productivos necesarios, y nuevos suelos destinados al refuerzo de los sistemas generales tanto de espacios libres como de viario , para resolver problemas y déficits d ela estructura urbana que solo se pueden resolver incorporando nuevos suelos . En estos casos el PBOM define los parámetros de ordenación general a aplicar en el posterior planeamiento de desarrollo , Plan Parcial , o Plan especial en el caso del suelo de uso global dotacional.

3. Para los sectores delimitados como ATU de nueva urbanización con ordenación detallada en Regimen Transitorio se aplicarán las determinaciones específicas de la concreta ficha del ámbito de la ATU del Anexo de las Normas Urbanísticas. En este caso no se precisará de planeamiento de desarrollo para el inicio del proceso de ejecución. En los casos que el PBOM no define la ordenación detallada, deberá desarrollarse planeamiento de desarrollo, conforme a las determinaciones de ordenación de la Ficha del Anexo de las Normas Urbanísticas, y conforme a las determinaciones relativas a iniciativa y sistema de gestión , de aprovechamiento y áreas de reparto y de programacion que se establecen en la Ficha correspondiente y se desarrollan en la Memoria de Ordenacion,

4. Las personas propietarias de parcelas de suelo rustico sometidas a Actuaciones de Nueva Urbanizacion están obligadas a:

a) Entregar al Ayuntamiento y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas urbanizadas y libres de cargas, correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se incorpore el sector. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico. cuando el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada lo habilite motivadamente,

En caso que el aprovechamiento preexistente no se haya materializado, la cesión del 10% será respecto al aprovechamiento medio previsto en el instrumento de ordenación correspondiente.

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas calificado para nuevos sistemas generales o locales, incluidos o adscritos al ámbito.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión a las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación, las cuales tendrán la consideración de cargas externas a la actuación.

d) Entregar al Ayuntamiento las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios

.e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos.

5. Los propietarios de parcelas de suelo rustico sometidas a Actuaciones de Nueva Urbanizacion tendrán el régimen de derechos aplicables a las Actuaciones de Transformacion Urbanística, recogidos en el Articulo 46 del Reglamento de la LISTA Decreto 550/2022.

6.La delimitación de nuevas Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico, no delimitadas por el PBOM, solo se podrán desarrollar, en los supuestos y condiciones que se definenen en el apartado correspondiente d ela Memoria d eOrdenacion , y con los procedimientos y condiciones , que estable al efecto el reglamento de la lISTA, (Articulo 50) .

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 351/584

CAPITULO IV DERECHO AL APROVECHAMIENTO Y REGIMEN DE LAS CESIONES DE SUELO

Artículo 2.19 Derecho al Aprovechamiento Urbanístico (N)

1.- La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que el Plan establece según la clasificación y calificación urbanística de los predios.

2.- Las determinaciones del Plan Basico de Ordenacion Municipal o en virtud del mismo, de las figuras de planeamiento de desarrollo, no confieren a los titulares de los terrenos derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Legislación Urbanística vigente y al propio PBOM, que los beneficios y cargas resultantes se distribuyan equitativamente.

3.- Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística de desarrollo, Planes Parciales o Planes de Reforma Interior o Estudios de Ordenacion, que deban completar la ordenación urbanística general prevista por el Plan y de la delimitación de las Actuaciones o unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas, y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

Artículo 2.20 Vinculación del destino de los terrenos de Cesión Obligatoria (N)

1.- El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines de interés público y social y con las condiciones que el Plan establece, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.

En cualquier caso, no existirá el derecho de reversión de los propietarios, si se produjera un cambio de uso de las fincas de cesión obligatoria, siempre que se justifique el mantenimiento del interés público y social del nuevo destino de los terrenos.

Artículo 2.21 Destino de los bienes integrantes del patrimonio público de suelo (N)

1.- Los terrenos y construcciones que integren el patrimonio público de suelo, deberán ser destinados de acuerdo con su calificación urbanística a los fines y contenidos reflejados en el art.129 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía o los que establezca la legislación aplicable al caso.

2.- Los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión del patrimonio público de suelo, se destinaran además de a los fines reflejados en el art 129 de la LISTA:

CAPITULO V INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 2.22 Situaciones fuera de Ordenación (N)

1.- Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, y por tanto fuera de ordenación, las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes.

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos o equipamientos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

c) Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación asignadas por el Plan, es decir incumplen alguno de los parámetros básicos de edificación (condiciones y dimensiones de la parcela, posición de la edificación, altura, ocupación y/o edificabilidad). Estos incumplimientos pueden afectar solo parcialmente a alguna o varias de esas condiciones de edificación.

2.- A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones, amparadas por planeamientos anteriores, y las que incumplen también el planeamiento anterior, en ambos casos con dos situaciones:

a) Fuera de Ordenación Total: Totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, en las que solo se podrán realizar obras de reparación o conservación y aquellas que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido., y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiaciones

b) Fuera de Ordenación Parcial: Parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinan por el Plan conforme al art. 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucia (LISTA).

3.- Se consideran en situación de Fuera de Ordenación Total, (totalmente incompatibles con la nueva ordenación), las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones definidas en los apartados 1.a) y 1.b) del presente artículo. En estos casos solo se podrán autorizar obras de conservación y reparación, y no podrán autorizarse obras de mejora, o reforma, que incrementen el valor del bien.

Excepcionalmente, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretendan realizar. se podrán autorizar las obras de reforma y de consolidación que no impliquen incremento de la ocupación, aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

4.- Se podrán considerar en situación de Fuera de Ordenación Parcial, (parcialmente incompatibles con la nueva ordenación), las construcciones e instalaciones que se encuentren en algunas de las situaciones definidas en el apartado 1.c) del presente artículo. . Se aplica a los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o permitido según la calificación atribuida en los planos o con los parámetros de altura,

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 352/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

ocupación, posición de la edificación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas.

En estos casos además de las obras de conservación o reparación, serán autorizables otras de acondicionamiento o mejora, reforma o rehabilitación, cambio de uso compatible con la ordenación territorial y urbanisticas, o incluso ampliación y aquellas obras parciales que sean conformes con las condiciones aplicables de edificación o usos, siempre que estas obras cumplan con el resto de condiciones de edificación de la Ordenanza de Zona, y no se produzca un aumento del incumplimiento existente.

De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la Zona de Ordenanza en que se localizaren, podrán admitirse las obras de reforma parcial o general, incluidas las de ampliación, si se respetan el resto de las condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso.

En las edificaciones y construcciones en régimen de propiedad horizontal, las limitaciones establecidas en el apartado 3 anterior aplicarán únicamente en los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes que se encuentren en la situación de fuera de ordenación y, por lo tanto, no a la totalidad del edificio.

5. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora (reforma menor). La admisibilidad de la reforma parcial y general, así como las de incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas Urbanísticas.

6.- Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, se aplicara el régimen de Asimilado al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

7.- En los supuestos de edificaciones o instalaciones en Suelo Urbano , ejecutadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, se podrá aplicar el mismo Régimen de "Asimilado al de fuera de ordenación", permitiéndose solo en el caso de acreditar esta figura, las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 353/584

TITULO 3 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1 La Red de Sistemas y sus Clases (N)

1.- La red de sistemas del municipio de El Saucejo está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones de titularidad pública que el Plan Básico o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales dotacionales de equipamientos, servicios urbanos, espacios libres, movilidad y y transportes, e Infraestructuras urbanas.

2.- Los sistemas pueden ser:

a) Sistemas locales.

b) Sistemas generales.

3.- Podrán existir otras dotaciones de titularidad privada que complementen la red de sistemas del municipio de El Saucejo no computando a efectos del establecimiento de los estándares de equipamientos y espacios libres fijados por la legislación.

Artículo 3.2 Condiciones de Uso (N)

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales de uso que se contienen en estas Normas Urbanísticas y que les sean de aplicación.

2. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Locales y Generales se contienen en los capítulos correspondientes del TITULO 4 Regulación de Usos de estas Normas en la parte correspondiente a las condiciones particulares de los usos.

Artículo 3.3 Programación (D)

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberán llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan Basico y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Artículo 3.4 Definiciones (N)

1.- Constituyen los sistemas generales los suelos y elementos de la estructura urbana que establece el Plan Básico de Ordenación Municipal, conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de El Saucejo.

2.- Los sistemas locales son aquellos espacios libres cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área o sector de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general . Los Sistemas Locales de espacios libres serán siempre de uso y titularidad pública.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 354/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

3.- Los equipamientos privados son aquellas dotaciones de titularidad privada que complementan la oferta dotacional del municipio pero que no computan en la justificación de los estándares establecidos en la legislación.

4.- Tanto los sistemas generales, los sistemas locales y los equipamientos privados se grafían en el Plano Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zona.

Artículo 3.5 Régimen Urbanístico de los Sistemas de Gestión o Titularidad Pública (N)

1.- Los suelos destinados a sistemas generales y locales de titularidad y uso públicos no consumirán aprovechamiento lucrativo, ni contribuirán a las cargas urbanísticas del polígono o sector donde se ubiquen.

2.- Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso global que determina el presente Plan Básico. El Ayuntamiento podrá modificar el uso pormenorizado asignado por el Plan a los terrenos afectos a los sistemas de titularidad pública, siempre que se mantenga el uso global asignado por el Plan, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

3.- Los terrenos afectados por sistemas generales o locales habrán de tener titularidad pública. (Con la excepción de los suelos que sean objeto de cesión municipal a compañías de servicio de infraestructuras para la explotación y funcionamiento de las mismas).

4.- Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan Basico como sistemas generales o locales de gestión y titularidad pública, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento mediante cesión gratuita o con arreglo a la normativa aplicable en materia de gestión del suelo. Los terrenos de sistemas generales o locales, que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la administración pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

5.- La calificación como sistema general o local público, se define mediante la representación gráfica en el Plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zona con la categorías de Sistemas de Espacios Libres, de Equipamiento, (con sus distintas subcategorías: Educativo, Deportivo y SIPS), y de Servicios Urbanos.

7.- Adicionalmente están calificados como sistema general viario las principales calles urbanas y carreteras del término municipal que estructuran tanto el territorio como los núcleos urbanos, apareciendo grafiadas en los planos de Estructura General del término municipal y Estructura Urbana.

Artículo 3.6 Régimen Urbanístico de los Sistemas de Gestión o Titularidad Privada (N)

1.- Los suelos destinados a sistemas locales de titularidad y gestión privada, consumirán aprovechamiento lucrativo, y contribuirán a las cargas urbanísticas del polígono donde se ubiquen. Los propietarios de estos suelos tendrán derecho al aprovechamiento medio del área de reparto en que se ubiquen, deduciendo el porcentaje de cesión obligatoria correspondiente.

2.- Cuando estos suelos se encuentren ubicados en una Actuación de Transformación Urbanística, sometidos a gestión sistemática, contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, de acuerdo con el coeficiente de ponderación de usos asignado del área de reparto en el que se ubiquen.

Artículo 3.7 Procedimiento de Obtención de los Sistemas de Titularidad Pública (N)

1.- El Plan Basico programa la obtención de los terrenos destinados a los sistemas. La transmisión de estos suelos será obligatoria y su gestión y obtención se efectuará:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a Actuaciones de Transformación Urbanística, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa y de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

2.- Las previsiones del Plan Básico respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el plano de Régimen y Gestión del Suelo y en las Fichas de Actuaciones de Desarrollo de l Anexo de las Normas Urbanísticas.

3.- Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales, conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

Artículo 3.8 Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a Sistemas (N)

1.- La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas no incluidas o no adscritos a un Area de Reparto de Actuación de Transformación Urbanística deberá desarrollarse conforme con las determinaciones que establecen los Articulos 250 y siguientes del Reglamento de la LISTA

2.- El Ayuntamiento, en cumplimiento de las previsiones de ordenación del Plan Básico ,con ocasión del proceso de Delimitación de nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo rustico , si fuese necesaria su delimitación, podrá adscribir a las mismas como dotación de sistemas generales de espacios libres o de equipamientos terrenos situados en el exterior de dichos ámbitos con esta calificación . Todo ello con la finalidad que se adscriba al área de reparto del ámbito sectorizado a objeto de poder obtener estos terrenos para sistemas por cesión libre y gratuita dentro del procedimiento de ejecución sistemática mediante su justa compensación en el proceso de reparcelación del ámbito delimitado.

Artículo 3.9 Adscripción de terrenos dotacionales y adjudicación de excesos de Aprovechamiento (N)

1.- Las Actuaciones de Transformación Urbanística delimitadas en áreas de suelo urbano o en suelo rustico a los que el Plan fije un aprovechamiento superior al medio del área de reparto que corresponda , tendrán adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada sector se establezcan, en función de los excesos de aprovechamiento.

No se realiza adscripción si los terrenos de sistemas generales son interiores a las áreas delimitadas en suelo urbano o suelo rustico de las ATUs, por obtenerse en este caso como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.

2.- Los instrumentos de desarrollo deberán especificar en estos supuestos la cuantía del exceso y la superficie de Sistema General correspondiente, a efectos de adjudicar dicho exceso, tras las oportunas operaciones de reparcelación, a los propietarios de suelo destinado a sistemas generales que no sean objeto de expropiación, o a la administración actuante, en otro caso.

Artículo 3.10 Derechos y Obligaciones de los Propietarios de terrenos destinados a sistemas (N)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 355/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

1.- Los propietarios de terrenos que carezcan de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas que estén adscritos al suelo urbano o al suelo rustico y que no se incluyan en los ámbitos de Actuaciones de Transformación Urbanística, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su área de reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.

2.- A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3.- Los propietarios a que se refieren los apartados anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos, a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización y resto de cargas que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Artículo 3.11 Condiciones de Edificación (N)

1.- Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales de edificación que se contienen en estas Normas Urbanísticas y que les sean de aplicación.

2.- La calificación de los sistemas se define mediante la representación gráfica en el Plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zona, con las categorías de Espacios Libres, Equipamiento (con sus distintas subcategorías Educativo, Deportivo y SIPS) y Servicios Urbanos, tanto para sistemas generales como locales.

3. Las condiciones de edificación para la calificación de sistemas de equipamiento público se regulan en el Capítulo de las Normas Particulares de Zona del Suelo Urbano correspondiente a Equipamientos Publicos. Las condiciones de edificación para la calificación de sistemas de Espacios Libres y Servicios Urbanos, por su singularidad específica, se regulan en TITULO 4 Regulacion de Usos de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos.

4.- La calificación como sistema local privado, se define mediante la representación gráfica en el Plano de Calificación del Suelo Urbano Zonas y Sistemas, con la categoría de Equipamiento Privado. Las condiciones de edificación para esta calificación se regulan en el capítulo correspondiente de las Normas Particulares de Zona del Suelo Urbano correspondiente a la Zona Equipamiento Privado.

CAPITULO II SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.12 Los Sistemas Generales (N)

1.- Los Sistemas Generales definidos por el Plan Básico están situados tanto en Suelo Urbano, como en Suelo Rustico.

Aparecen delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo – Ordenación del Suelo Rustico – Protección del Patrimonio; en el Plano de Estructura Urbana – Red Viaria – Sistemas Generales; y en el Plano de Estructura Urbana – Usos Globales

2.- Los Sistemas Generales del Plan que definen la estructura urbana son:

a) Sistema General de Movilidad y Transporte – Integrado por los elementos que posibilitan los desplazamientos principales por el territorio y los núcleos urbanos tanto rodados (motorizado y no motorizado) de tracción animal, o peatonales.

   A nivel territorial integran este sistema las carreteras, vías pecuarias y caminos rurales, correspondiendo a nivel urbano con las principales calles articuladoras de la trama urbana.

b) Sistema General de Espacios Libres – Integrado por los Parques, Jardines y áreas de ocio y recreo que tienen como función completar la estructura urbana, mejorar el medio ambiente y el paisaje y permitir el esparcimiento de la población, las actividades al aire libre y el contacto con la naturaleza.

   Se consideran en esta categoría los Parques Urbanos situados en los núcleos urbanos, o en su entorno inmediato que por su cercanía directa a la población computan a efecto de las exigencias normativas de parques y jardines , en cuanto a estándares dotacionales que viene contemplada en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, (el estándar a aplicar se refleja en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación), y los Parques Rurales en Suelo Rustico que caracterizan y singularizan determinados enclaves del territorio.

c) Sistema General de Equipamientos – Integrado por los equipamientos de titularidad pública de carácter educativo, deportivos y de servicios de interés público y social (asistencial, sanitario, cultural, administrativo, etc.).

d) Sistema General de Servicios Urbanos -Los servicios urbanos corresponde con los servicios generales de la ciudad: cementerio, y servicios de policía y seguridad.

e) Sistema General de Infraestructuras Urbanas.- Las infraestructuras técnicas urbanas corresponde con los elementos principales de las redes de servicios y suministros: abastecimiento de agua, saneamiento, energía, telecomunicaciones y tratamiento de residuos sólidos. Dentro de este sistema se consideran los elementos de conducción y depósito de abastecimiento de agua, estación depuradora de aguas residuales, líneas de transporte y estaciones transformadoras de energía eléctrica y oleoducto.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regulan en el presente Título.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 356/584

Artículo 3.13 Regulación de los Sistemas Generales (N)

La ordenación y ejecución de los sistemas generales podrá efectuarse mediante Planes Especiales o directamente mediante proyectos de obras. Toda intervención para la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de urbanización u obras de edificación, desarrollará un proyecto unitario y coherente.

Artículo 3.14 Sistemas Generales en Suelo Rustico, (N)

Para los terrenos de sistemas generales adscritos al Suelo Rustico , que no esté previsto por el Plan Básico su cesión gratuita por adscripción a alguna de las Actuaciones de Transformación Urbanística delimitadas por el Plan, (viarios, infraestructuras y servicios, equipamientos, o espacios libres), se obtendrá por el Ayuntamiento o por la Administración que corresponda, mediante los instrumentos previstos en el procedimiento de expropiación forzosa.

CAPITULO III SISTEMAS LOCALES

Artículo 3.15 Elementos de los Sistemas Locales (N)

Los sistemas locales están constituidos por los espacios libres y equipamientos que no forman parte de los respectivos sistemas generales. Complementariamente pueden calificarse también los viales urbanos no adscritos a la categoría de sistema general viario. Los sistemas locales de espacios libres y equipamientos están definidos en el Suelo Urbano en el Plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zona además de enumerarse en la Memoria de Ordenación del PBOM.

En los sectores delimitados como Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Rustico, deberán definirse por los Planes Parciales de acuerdo con los criterios de las fichas de desarrollo de Actuaciones y conforme a la normativa urbanística.

Artículo 3.16 Obtención de Suelo para los Sistemas Locales de Titularidad Pública (N)

1. El Plan Básico programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales públicos. La transmisión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, como actuación asistemática, a la extensión del acta de ocupación.

b) Si el sistema de ocupación es el de compensación o el de cooperación, como actuación sistemática , por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación.

Artículo 3.17 Ejecución de Suelo de Sistemas Locales de Titularidad Privada

1.- La Urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento general o los Planes Parciales califiquen, como sistemas locales de titularidad privada, se ejecutará a cargo de la iniciativa privada.

2.- A los efectos de programación e incumplimiento de deberes y cargas del planeamiento, los propietarios de estos suelos, estarán sujetos al mismo régimen jurídico, que los propietarios de suelos calificados con usos lucrativos privados.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 357/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

TITULO 4 REGULACIÓN DE USOS

CAPITULO I CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.1 Definición (N)

1.- Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan Básico de Ordenación Municipal o su planeamiento de desarrollo, en todas las categorías y zonas del suelo urbano, y del selo rustico.

2.- Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en estas Normas.

En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir la normativa vigente sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas (Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados) así como el Código Técnico en la Edificación –CTE- (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y de las disposiciones que las complementen o sustituyan.

3.- También serán de aplicación las Ordenanzas Municipales aplicables y las prescripciones aplicables de los procedimientos de prevención ambiental de carácter sectorial u otras prescripciones ya contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.2 Tipos de Usos (N)

1.- Por su grado de determinación y concreción se distinguen entre usos globales, y usos pormenorizados.

a) Uso global

Es aquel que caracteriza la ordenación de una Zona Homogenea, Sector, o Área de Reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera, y sobre el que se definen sus condiciones de edificabilidad, y aprovechamiento brutos.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta, y sobre el que se definen las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento netos.

2.- En razón a la tolerancia entre los distintos usos con las distintas localizaciones pueden establecerse los siguientes tipos de usos: usos característicos, usos compatibles , usos alternativos y usos prohibidos.

a) Usos característicos

Es aquél que caracteriza el uso mayoritario de un ámbito de ordenación, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el ámbito territorial que se considera.

b) Usos compatibles

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 358/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso dominante, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas o en los planes de desarrollo.

Son también usos compatibles aquellos que pueden sustituir al uso dominante, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Planeamiento, y las condiciones reguladas por estas Normas.

C) Usos alternativos.

Se consideran así aquellos usos que deben que el instrumento de ordenación urbanística detalladaconsidere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas

d) Usos prohibidos

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

3.- En razón a la compatibilidad de los usos dentro de una misma edificación, se pueden distinguir: usos exclusivos, y usos compartidos.

a) Un uso es exclusivo cuando ocupa todas las plantas sobre rasante de un edificio.

b) Un uso es compartido cuando se sitúa solamente en algunas de las plantas, o parte de éstas, sobre rasante, compartiendo el edificio con otros usos.

4.- En razón a la naturaleza jurídica se pueden distinguir: usos públicos, usos privados, y usos colectivos.

a) Uso público

Es aquél que caracteriza las actividades o servicios de naturaleza pública prestados por la Administración o por particulares en terrenos de dominio público.

b) Uso privado

Es aquél que caracteriza las actividades o servicios desarrollados por los particulares en terrenos de propiedad privada.

c) Usos colectivos

Son usos colectivos aquellas actividades desarrolladas en terrenos particulares, pero que se destinan al público, y se accede a ellas por pertenecer a una asociación, club o similar, o por pagar un precio, cuota y otra contraprestación.

Artículo 4.3 Regulación de los usos en las figuras de planeamiento (N)

1.- Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, a las parcelas el correspondiente uso pormenorizado.

Los usos globales, se regulan en el presente Título cuyo listado se contiene en el artículo siguiente. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente título.

2.- En suelo urbano no remitido a Actuaciones de Transformación Urbanística de Reforma Interior, el Plan Básico regula los usos pormenorizados.

3.- En suelo urbano remitido a Actuaciones de Reforma Interior y en suelo rustico remitido a Actuaciones de Nueva Urbanizacion,, el Plan Basico asigna, en cada ámbito o sector, los usos globales y, en su caso, los usos compatibles. La regulación de los usos compatibles y de los usos pormenorizados en el caso que el Plan Básico no los asigne directamente en las distintas Actuaciones de Reforma Interior, se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que, cuando se trate de planeamiento de reforma interior, podrá restringir la localización y características de los usos admisibles, así como incorporar usos no previstos en el Plan General que sean compatibles con los expresamente admisibles.

4.- En el suelo rustico el Plan Básico determina los usos globales y los pormenorizados, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el Titulo 6 Normas del Suelo Rústico de estas Normas Urbanísticas.

5.- En suelo de sistemas generales, el Plan Basico establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que puntualmente se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento parcial o de reforma interior correspondiente.

Artículo 4.4 Categorías de usos (N)

A los efectos del presente Plan Básico los usos se clasifican según su función en los siguientes Tipos y Categorías:

1.- Usos Globales no dotacionales:

1.1. Uso Global Residencial. Con los siguientes usos pormenorizados :

a) Unifamiliar libre o protegida

b) Plurifamiliar libre o protegida

1.2. Uso Global Turistico. Con los siguientes usos pormenorizados:

a) Establecimientos de Hospedaje y alojamientos turísticos.

1.3. Uso Global Productivo. Que incluye los usos pormenorizados de Industria, artesanía y almacenaje, desarrollados en 4 niveles en función de su compatibilidad con el medio urbano y el uso residencial:.

a) 1ª Categoría: Industrias compatibles con la vivienda, como uso compartido en la parcela

b) 2ª Categoría: Industrias compatibles con la vivienda, como como uso exclusivo en la parcela.

c) 3ª Categoría: Industrias incompatibles con la vivienda, que requieren zonificación industrial en áreas con uso global industrial.

d) 4ª Categoría: Industrias incompatibles con el medio ambiente urbano.

1.4. Uso Global de Servicios Terciarios. Con los siguientes usos pormenorizados

a) Comercio

b) Oficinas y servicios

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 359/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

c) Recreativo Hostelería y Espectáculos Públicos

f) Estaciones de servicio (gasolineras)

g) Garajes de uso publico

2.- Usos Globales Dotacionales.:

2.1. Uso Global Equipamiento comunitario y Servicios Públicos (titularidad pública o privada), con los siguientes usos pormenorizados

a) Educativo

b) Deportivos

c) Servicios de interés público y social:

- Sanitario.
- Asistencial
- Socio-Cultural
- Administración pública
- Comercial publico
- Religioso

Alojamiento reglado

d) Otros Servicios urbanos:

- Defensa y Policia
- Cementerios
- Bomberos
- Vertederos y Puntos Limpios

2.2. Uso Global Espacios llbres. Parques y jardines: con los siguientes usos pormenorizados

a) Parques y jardines urbanos

b) Parques rurales

c) Campo de feria

2.3. Uso Global Movilidad y Transportes : con los siguientes usos pormenorizados

a) Red Viaria.

b) Garajes y Aparcamientos de uso privado.

c) Caminos y vías pecuarias.

2.4. Uso Global Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

a) Abastecimiento de agua

b) saneamiento y depuración

c) Energía eléctrica

d) Otras instalaciones

3. Otros Usos.

a) Extractivos

b) Agropecuarios

c)Almacenaje de usol privado

Artículo 4.5 Categorías de compatibilidad de los usos con el uso residencial. (N)

1.- Atendiendo a su grado de compatibilidad del uso residencial con otros usos, y en función de la posición y nivel de ocupación de los usos sobre el conjunto de la parcela o del edificio, se establecen las siguientes categorías de compatibilidad respecto a la zonificación establecida en el PBOM:

a) 1ª Categoría : Usos distintos al residencial compatibles con la zonificación residencial en edificio de uso compartido. Siempre que cuenten con accesos independientes.

b) 2ª Categoría: Usos distintos al residencial compatibles con zonificación residencial en edificio de uso exclusivo.

c) 3ª Categoría : Usos distintos al residencial que requieren zonificación específica distinta de la residencial fijada por el Plan General.

d) 4ª Categoría : Usos incompatibles con el medio urbano.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 360/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

CAPITULO II USO RESIDENCIAL

Artículo 4.6 Definición y clases (N)

1.- Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas, ya tenga carácter individual o familiar, o no presenten relación de parentesco

2.- A efectos de su pormenorización se establecen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda,

b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva

Todo edificio destinado a residencias familiares, con más de dos viviendas, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

3.- Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, de promoción municipal, etc.

b) Vivienda libre

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección pública.

Artículo 4.7 Aplicación (N)

Las determinaciones de esta Sección se aplicarán tanto a las obras de nueva planta como a las de sustitución, ampliación y reforma cuando ésta signifique cambios en los elementos estructurales o incremento de la superficie construida.

Artículo 4.8 Condiciones de implantación del uso residencial (D)

1.- Situación: las viviendas sólo podrán situarse en plantas sobre la rasante de la calle, prohibiéndose su localización en sótanos o semisótanos.

2.- Programa, dimensiones mínimas de las habitaciones y otras condiciones de diseño: Se proyectarán en función de la población y según los criterios del buen diseño, debiendo cumplir las normas aplicables, en particular el Código Técnico de la Edificación –CTE- (iluminación, ventilación, etc.)

Dimensionalmente los distintos recintos de la vivienda dispondrán como mínimo de:

- 1 sala de estar-comedor de dieciseis (16) metros cuadrados útiles.
- 1 dormitorio de diez (10) metros cuadrados útiles.
- 1 cocina de siete (6) metros cuadrados útiles.
- 1 baño de tres (3) metros cuadrados útiles, que al menos contenga: lavabo, bañera, e inodoro. La pieza sanitaria de bañera puede sustituirse por plato de ducha.
- 1 sala de estar-comedor podrá agruparse con el espacio destinado a cocina con superficie mínima conjunta de veinte (20) metros cuadrados útiles.

Las viviendas deberán contar como mínimo con instalaciones de agua corriente potable, electricidad, evacuación de aguas residuales, evacuación de humos y agua caliente, adecuadas a los Reglamentos y Normas Técnicas aplicables.

3. Aparcamiento: Las edificaciones de vivienda plurifamiliar que tengan más de cinco viviendas y un ancho de fachada superior a quince metros, y una superficie de parcela superior a trescientos (300) metros cuadrados, deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda, integradas en la parcela y pudiendo situarse en planta sótano. En el resto de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas deberá justificarse debidamente en el proyecto que se presente junto con la solicitud de licencia, la imposibilidad de disponer de aparcamiento en base a las condiciones dimensionales de dicho solar.

Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 4.35 para el uso de garaje-aparcamiento.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 361/584

CAPITULO III USO TURISTICO

Artículo 4.9 Definición (N)

1.- Es uso Turistico aquel que incluye los usos pormenorizados de establecimientos de hospedaje y alojamiento turístico y de otras actividades con incidencia en el ámbito turístico, de tipo deportivo o de esparcimiento.(estaciones de esquí, campos de golf, parques temáticos, etc).

2.- Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal de forma profesional y habitual mediante precio, con o sin otros servicios.

3.- Los establecimientos de hospedaje y alojamiento turístico permitidos pueden ser de los siguientes tipos:

a) Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos.

b) Campamentos de turismo o campings.

c) Casas rurales

4.- Los establecimientos de alojamiento turístico vinculados al servicio hotelero se rigen por la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo, y por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero de 2004, de establecimientos hoteleros y las disposiciones complementarias vigentes o cualquier normativa que lo sustituya.

5.-Los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos:

a) Hoteles.

b) Hostales.

c) Pensiones.

d) Hoteles-apartamentos.

c) Albergues

La categoría de los establecimientos hoteleros será fijada teniendo en cuenta la calidad de las instalaciones y servicios, de conformidad con los requisitos y las condiciones previstas en la normativa autonómica.

6.- Los establecimientos hoteleros y los apartamentos turísticos serán compatibles con la zonificación global residencial, pudiéndose desarrollar los apartamentos turísticos, en edificio compartido (primera categoría) , y los establecimientos hoteleros en edificio exclusivo sobre cualquier zonificación (segunda categoría)

7. Los campamentos de turismo o campings aquellos establecimientos turísticos que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, se destinan a facilitar a las personas usuarias de los servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

Su implantación e instalaciones necesarias quedan regidas por la normativa autonómica.

8.- Los establecimientos e instalaciones para el alojamiento en residencias de tiempo libre y albergues juveniles se regirán por la normativa autonómica.

9.- Los alojamientos turísticos en la modalidad de casa rural vendrán regidos por el Decreto 20/2002, de 29 de enero de 2002, de turismo en el medio rural y turismo activo y las disposiciones complementarias vigentes o cualquier normativa que lo sustituya.

10.- Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.

11- El municipio exigirá el cumplimiento de dicha normativa al tramitar las correspondientes licencias.

12.- En todo caso, los establecimientos turísticos deberán cumplir las normas vigentes sobre accesibilidad universal.

13.- Las instalaciones de los establecimientos turísticos se deberán conservar en adecuado estado, manteniendo los requisitos mínimos exigidos para su apertura y funcionamiento.

14.- El ayuntamiento podrá, en cualquier momento, requerir de los titulares de los establecimientos turísticos la ejecución de las obras de conservación y mejora conforme a la normativa que les sea aplicable.

15.- Los establecimientos destinados a uso hospedaje deberán disponer de aparcamiento a razón de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos. Esta dotación no será de aplicación en el caso de que resulte un número de plazas inferior a 5. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 4.35 para el uso de garaje-aparcamiento Dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades de la actividad dentro de la misma calle, o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 362/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

CAPITULO IV USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE

Artículo 4.10 Definición (N)

1.- Es uso Productivo Industrial y de Almacenaje, todo aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnico utilizados.

2.- A estos efectos se consideran actividades industriales como tales aquellas definidas en la Normativa Sectorial de carácter estatal.

3.-. También se incluyen como uso Productivo industrial, la fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

4.- Así mismo se considera uso productivo industrial la generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

5.- Las actividades industriales, independientemente de la normativa sectorial de aplicación, deberán estar sometidas a los respectivos instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y de las disposiciones que las complementen o sustituyan.

Artículo 4.11 Clasificación de actividades productivas industriales y de almacenaje, conforme a su compatibilidad con la ordenación urbanística del PBOM. (N)

Atendiendo a la compatibilidad con la ordenación urbanística planteada por el Plan Básico las actividades productivas se pueden diferenciar en:

a) 1ª Categoría: Actividades Productivas compatibles con la vivienda, como uso compartido en la parcela. Uso industrial o de almacenaje y talleres, compartido en edificio con otros usos residenciales, como uso compatible con el uso global residencial. Industrias inocuas no sometidas a procedimiento ambiental o las sometidas al trámite de calificación ambiental conforme al Anexo I de la GICA: industrias, talleres artesanales, talleres de reparación, locales de almacenaje, y venta, que no tengan más de 500 m2. de superficie.

b) 2ª Categoría: Actividades Productivas compatibles con la vivienda, como uso exclusivo en la parcela. Uso industrial o de almacenaje y talleres en edificio exclusivo, como uso compatible con el uso global residencial. Industrias inocuas no sometidas a procedimiento ambiental o las sometidas al trámite de calificación ambiental conforme al Anexo I de la GICA: industrias, talleres artesanales, talleres de reparación, locales de almacenaje, y venta, con una superficie entre 500 y 1.000 m2., una potencia instalada igual o superior a 30 KW.

c) 3ª Categoría: Actividades Productivas incompatibles con la vivienda, que requieren zonificación industrial en áreas con uso global industrial. Incluye las industrias y almacene sometidas a Autorización Ambiental Unificada conforme al Anexo I de la GICA,

d) 4ª Categoría: Actividades Productivas incompatibles con el medio ambiente urbano. Se consideran usos de cuarta categoría, las actividades sometidas a los instrumentos de Autorización Ambiental Integrada referidos en el Anexo I de la GICA

Artículo 4.12 Simultaneidad de usos. (D)

1.- Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7fKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7fKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
363/584

CAPITULO V USO SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 4.13 Definición y clases (n)

1.- Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, por parte de personas o empresas privadas con ánimo de lucro.

Tales como los servicios de, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, , peluquerías, salones de estéticas, clínicas dentales, clínicas de podología, clínicas de fisioterapia, óptica, o similares, actividades recreativas y espectáculos, y servicios de hostelería, bares, discotecas, restaurantes, etc.

2,- A los usos de Servicios Terciarios, y en la medida que les corresponda les será de aplicación la normativa estatal: Ley 9/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, la normativa autonómica Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con su adecuación contenida en la ley 3/2015 de 29 de Diciembre que la modifica, o cualquier otra normativa que las sustituyan.

3.- A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases de usos:

a) Comercio

b) Oficinas y servicios

d) Recreativo hostelería y espectáculos públicos

f) Estaciones de servicio (gasolineras)

g) Garajes públicos

4.- Todos los usos terciarios son compatibles en las zonas de uso global servicios terciarios, y de uso global Productivo industrial. La compatibilidad con las zonas de uso residencial quedan sujetas a las limitaciones que para cada caso se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 4.14 Comercio (N)

1.- Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidas en este grupo la prestación servicios personales donde se pueda esperar una elevada rotación de público: salones de peluquería, de estética, clínicas de fisioterapia, clínicas de podología y similares, gimnasios.

2.- A efectos de su pormenorización y en su caso de la aplicación de condiciones particulares se distinguen los siguientes niveles:

a) Nivel A. Pequeño comercio (local comercial): cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la explotación y venta sea igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados construidos.

b) Nivel B. Mediano comercio (edificio comercial): cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la explotación y venta sea superior a quinientos (500) metros cuadrados construidos e inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados construidos.

c) Nivel C. Gran superficie comercial: se considerará como tal a aquellos establecimientos que se adecuen a la definición dada para los mismos en el art. 22 de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA), en el que se ejerza la actividad comercial y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados construidos, independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios.

El articulado de los epígrafes a) y b) se aplicará indistintamente tanto al régimen de venta mayorista (con intermediación previa al consumidor final) o minorista (directo al consumidor).

Respecto al articulado del epígrafe c) reseñar que en todo el término municipal no está permitido el uso pormenorizado de "gran superficie minorista", siendo únicamente aplicable al régimen de venta mayorista.

3.-) Los comercios establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los niveles establecidos en el Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía o norma que lo sustituya. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; tratarán los residuos sólidos y líquidos de manera que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente; y en su caso, se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la calidad Ambiental, o norma sectorial que la sustituya. Asimismo cumplirán las Normas de Protección contra Incendios y otras aplicables en función de la actividad.

4.- Las actividades comerciales serán compatibles con la zonificación global residencial y de uso productivo, pudiéndose desarrollar las de Nivel A, en edificio compartido (primera categoría) siempre que dispongan de vías de acceso y evacuación adecuados e independientes de las del resto de los usos residenciales, y las de Nivel B en edificio exclusivo sobre cualquier zonificación (segunda categoría), las de Nivel C en edificio de uso exclusivo sobre zonificación terciaria. Este tipo de actividades también es compatible con cualquier zonificación distinta a la residencial.

Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de diez (10) metros cuadrados de superficie útil.

b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad para situaciones de primera categoría conforme al Artículo 4.5

5.- Condiciones de implantación del uso terciario-comercio:

a) Programa, dimensiones y otras condiciones de diseño de los comercios: Se sujetarán a las condiciones específicas de la legislación sectorial, debiendo cumplir las normas aplicables de construcción, en particular el Código Técnico de la Edificación –CTE- (utilización, seguridad den caso de incendios, ventilación, etc.).

b) Aparcamiento: Los comercios categorizados como mediano comercio o gran superficie comercial conforme al apartado 2 anterior, deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos. Esta dotación no será de aplicación en el caso de que resulte un número de plazas inferior a 5. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 4.35 para el uso de garaje-aparcamiento. Dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 364/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

reserva en las proximidades del comercio dentro de la misma calle, o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros

Artículo 4.15 Oficinas y Servicios (N)

1.- Se incluye en el uso pormenorizado de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, basados en nuevas tecnologías u otras actividades productivas relacionadas con los servicios ya sean públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, almacenaje, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presentan características similares.

También se incluyen actividades productivas avanzadas, basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos, y en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

Asimismo se incluyen en esta clase de uso los de atención directa a clientes para servicios personales, consultas de medicina general y especializada de carácter privado y los despachos profesionales.

2.- Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a) Servicios terciarios con bajo nivel de rotación de público: despachos profesionales, consultas médicas y similares, que pueden ubicarse en zona residencial tanto en edificio de uso compartido (primera categoría), como en edificio de uso exclusivo (segunda categoría)

b) Servicios terciarios con alto nivel de rotación de público: inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración y similares que pueden ubicarse en zona residencial tanto en edificio de uso compartido (primera categoría) como en edificio de uso exclusivo (segunda categoría).

3.- Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Están permitidas las actividades del tipo 2.a) de éste artículo en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas (primera categoría) con un mismo acceso y elementos de evacuación siempre que no se superen los quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida.

b) Las actividades del tipo 2.a) de éste artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del cincuenta por ciento (50%) de la misma.

c) Una actividad del tipo 2.b) de éste artículo que se pretenda establecer en zonificación residencial en edificio de uso compartido deberá contar con acceso y evacuación independiente desde vía pública y siempre con equipos de medidas de suministros independientes.

4.- Condiciones de implantación del uso terciario-oficinas y servicios adicionales para las actividades definidas en el apartado 2.b) anterior:

a) Programa, dimensiones y otras condiciones de diseño de los comercios: Se sujetarán a las condiciones específicas de la legislación sectorial, debiendo cumplir las normas aplicables de construcción, en particular el Código Técnico de la Edificación –CTE- (utilización, seguridad den caso de incendios, ventilación, etc.).

b) Aparcamiento: Los servicios deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos. Esta dotación no será de aplicación en el caso de que resulte un número de plazas inferior a 5.Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el Artículo 4.35 para el uso de garaje-aparcamiento. Dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades del comercio dentro de la misma calle, o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros

Artículo 4.16 Recreativo Hostelería y Espectáculos Públicos (N)

1.- Tendrán esta consideración las actividades así calificadas por la legislación sectorial y en particular las incluidos en el Decreto 155/2018 de 31 de Julio (Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y disposiciones que la complementen o sustituyan.

2.- Actividades Recreativas

Actividades y establecimientos tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos.

Para las actividades no referidas en el siguiente listado se procederá a encuadrarlas por analogía, y siempre atendiendo a las directrices que se hayan podido marcar por la Consejería con competencias en la materia.

a) Actividades Recreativas Genéricas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro de los epígrafes III.2.1, III.2.2 y III.2.5 de los Anexos del Nomenclátor que a continuación se refieren

1. Establecimientos recreativos y de juego con presencia de público mayoritariamente sentado

III.2.1.c Salas de Bingo

III.2.1.d Salones de Juego

III.2.1.e Locales de apuestas hípicas externas

III.2.2.b Cibersalas.

2. Establecimientos recreativos y de juego con presencia de público mayoritariamente de pie:

III.2.2.a Salones recreativos.

III.2.2.c Centros de ocio y diversión.

III.2.2.d Boleras.

III.2.2.e Salones de celebraciones infantiles.

3. Establecimientos de actividades culturales y sociales:

III.2.5.a Museos.

III.2.5.b Bibliotecas.

III.2.5.c Ludotecas.

III.2.5.d Videotecas.

III.2.5.e Hemerotecas.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 365/584

III.2.5.f Salas de exposiciones.

III.2.5.g Salas de conferencias.

III.2.5.h Palacios de exposiciones y congresos.

Las actividades definidas en el punto 2.a).1 y 2.a) 2 III.2.2.a (salones recreativos) se consideran usos prohibidos en todo el término municipal.

Las actividades definidas en el punto 2.a).2 se podrán establecer en edificaciones vinculadas a las categorías primera, segunda y tercera.

Las actividades definidas en el punto 2.a).3 se podrán establecer en edificaciones vinculadas a las categorías primera, segunda y tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamientos en áreas con uso global residencial.

b) Actividades Recreativas sometidas a autorizaciones especiales: se incluyen los establecimientos relacionados en los epígrafes siguientes de los Anexos del Nomenclátor.

1. Establecimientos de juego:

III.2.1.a Casinos de juego.

III.2.1.b Hipódromos.

III.2.1.f Canódromos

2. Establecimientos recreativos:

III.2.2.f Parques acuáticos

3. Establecimientos de atracciones recreativas:

III.2.3.a Parques de atracciones y temáticos.

III.2.3.b Parques infantiles.

4. Recintos de ferias y verbenas populares:

III.2.3.c Atracciones de feria.

III.2.6.a Recintos feriales y verbenas populares de iniciativa municipal.

III.2.6.b Recintos feriales y verbenas populares de iniciativa privada.

5. Establecimientos de actividades zoológicas, botánicas y geológicas:

III.2.7.a Parques zoológicos.

III.2.7.b Acuarios.

III.2.7.c Terrarios.

III.2.7.d Parques o enclaves botánicos.

III.2.7.e Parques o enclaves geológicos.

Las actividades definidas en los puntos 2.b).1, 2.b).2, 2.b).3, 2.b).5 se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera, salvo los casinos de juego , que se consideran usos prohibidos en todo el término municipal.

c) Actividades Recreativas Deportivas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.2.4 de los Anexos del Nomenclátor.

Establecimientos de actividades deportivas:

III.2.4.a Complejos deportivos.

III.2.4.b Gimnasios.

III.2.4.c Piscinas públicas.

La actividad de gimnasio se podrá establecer en edificaciones vinculadas a las categorías primera, segunda y tercera.

Los complejos deportivos y piscinas públicas se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamiento deportivo en áreas con uso global residencial.

d) Hostelería Genérica: se incluyen los establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.2.8 de los Anexos del Nomenclátor que a continuación se enumeran:

Establecimientos de hostelería:

III.2.8.a Restaurantes.

III.2.8.b Autoservicios.

III.2.8.c Cafeterías.

III.2.8.d Bares.

III.2.8.e Bares-quiosco.

Estas actividades se podrán establecerse en edificaciones vinculadas a las categorías primera, segunda y tercera.

e) Hostelería especial y esparcimiento en establecimientos con música: se incluyen los establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.2.9 y la correspondiente al III.2.8.f de los Anexos del Nomenclátor.

1. Establecimientos de hostelería

III.2.8.f Pubs y bares con música.

2. Establecimientos de esparcimiento:

III.2.9.a Salas de fiesta.

III.2.9.b Discotecas.

III.2.9.c Discotecas de juventud.

Las actividades definidas en el punto 2.e).1,se podrán establecer, en edificaciones vinculadas a las categorías primera, segunda y tercera. El resto de estas actividades podrán establecerse en edificaciones vinculadas a las categorías segunda y tercera,

3.- Los establecimientos recreativos y de hostelería, deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los requisitos mínimos de infraestructura que establezca la legislación sectorial que les sea de aplicación , entre ellas las reservas de aparcamiento necesarias, así como cumplimentar las exigencias que les fuesen de aplicación en virtud de los procesos de evaluación ambiental a los que pudiesen estar sometidos.

4.- Espectáculos Públicos

Comprende las funciones ofrecidas públicamente por empresa u organizador para la contemplación dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 366/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Para las actividades no referidas en el listado se procederá a encuadrarlas por analogía, y siempre atendiendo a las directrices que se hayan podido marcar por la Consejería con competencias en la materia.

a) Espectáculos Genéricos: se incluyen los establecimientos relacionados en los epígrafes siguientes de los Anexos del Nomenclátor.

1. Cines:

III.1.1.a Cines tradicionales.

III.1.1.b Multicines

III.1.1.d Autocines.

III.1.1.e Cine-Clubes.

III.1.1.f Cines X.

2. Teatros:

III.1.2.a Teatros.

III.1.2.d Cafés-teatro.

3. Auditorios:

III.1.3.a Auditorios.

Los espectáculos genéricos de los epígrafes 4.a).1 y 4.a)3 sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada terciaria en áreas con uso global residencial.

Los espectáculos genéricos del epígrafe 4.a).2 (teatros y cafés teatro) sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría segunda y tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada terciaria en áreas con uso global residencial.

b) Espectáculos Especiales: se incluyen los establecimientos relacionados en los epígrafes siguientes de los Anexos del Nomenclátor.

1. Cines:

III.1.1.c Cines de verano o al aire libre.

2. Teatros:

III.1.2.b Teatros al aire libre.

III.1.2.c Teatros eventuales.

3. Auditorios.

III.1.3.b Auditorios al aire libre.

III.1.3.c Auditorios eventuales.

4. Circos:

III.1.4.a Circos permanentes.

III.1.4.b Circos eventuales.

5. Plazas de Toros:

III.1.5.a Plazas de toros permanentes.

III.1.5.b Plazas de toros portátiles.

III.1.5.c Plazas de toros no permanentes.

III.1.5.d Plazas de toros de esparcimiento.

6. Establecimientos de espectáculos deportivos:

III.1.6.a Estadios.

III.1.6.b Circuitos de velocidad.

III.1.6.c Pabellones polideportivos.

III.1.6.d Instalaciones eventuales deportivas.

III.1.6.e Hipódromos temporales.

Los espectáculos espaciales de carácter permanente (cines, teatros y auditorios, y similares) sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada terciaria en áreas con uso global residencial.

Los espectáculos espaciales de carácter temporal (cines, teatros y auditorios al aire libre, y similares) sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera y en parcelas con ordenación pormenorizada terciaria en áreas con uso global residencial y siempre con permiso del ayuntamiento donde se recoja el horario de funcionamiento de la actividad.

Los espectáculos espaciales de Circos y Plazas de Toros sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera en áreas con uso global distinto al residencial.

Los espectáculos públicos deportivos a celebrar en estadios y pabellones polideportivos sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera en áreas con uso global distinto al residencial.

Los espectáculos públicos deportivos a realizar en instalaciones eventuales sólo se podrán establecer en edificaciones vinculadas a la categoría tercera en áreas con uso global distinto al residencial y en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamiento.

5.- Los establecimientos de espectáculos públicos, deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los requisitos mínimos de infraestructura que establezca la legislación sectorial que les sea de aplicación , entre ellas las reservas de aparcamiento necesarias, así como cumplimentar las exigencias que les fuesen de aplicación en virtud de los

Estaciones de servicio dedicada a la venta de combustibles (N)

1.- Es aquel servicio vinculado a la actividad comercial donde se expende al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

2.- En el suelo urbano las gasolineras deberán implantarse en parcelas específicas destinadas al uso característico terciario o industrial manteniendo en todo caso las distancias cautelares a otros usos que la legislación sectorial dicta. Estará prohibida su instalación sobre parcelas de uso característico residencial.

3.-- En el Suelo Rustico este tipo de instalaciones se entienden incluidas dentro de las "vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas", como actuaciones extraordinarias , por lo que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente, y con la supervisión y autorización del organismo competente sobre la carretera en cuestión. Por tal supuesto, no regirán más condiciones de la edificación que las que exijan las Normas Particulares de la Zona del tipo de Suelo Rustico. en que se sitúe, así como las que se deriven de la legislación sectorial que sea de aplicación.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 367/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Artículo 4.17 Estaciones de Servicio.(N)

1. Comprende este uso las áreas ocupadas con edificaciones e instalaciones para uso terciario, destinadas a estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público de combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehiculos

2. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos suelos expresamente previstos por el planeamiento con la calificación de Uso pormenorizado terciario o industrial , podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

3. Para el establecimiento y localización de las Estaciones de Servicio, en Suelo urbano se atenderá al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Justificacion de la Conveniencia y necesidad de las instalaciones.

b. Justificacion de Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

d. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros,.

e. Distancia mínima a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, o dotacional de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto mas desfavorable.

f. Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.

G Condiciones de edificación, edificabilidad neta máxima 0,35 m2c/m2s , ocupación máxima 60 %, altura máxima 1 planta y 8 mde altura,

7. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que estén destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio

Artículo 4.18 Garajes de uso público.(N)

1. Se definen como garajes los espacios cerrados, que pudiendo estar cubiertos, están situados sobre el suelo, o en el subsuelo, en edificio exclusivo o formando parte de otras edificaciones, destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

2. Los garajes de uso público son aquellos establecimientos de carácter comercial, de titularidad pública o privada, que ofrecen estos estacionamiento a clientes externos con ánimo lucrativo. Se diferencian de los garajes privados, vinculados a otros uso como dotación obligatoria de los mismos.

3. Los garajes de uso público , se regulan con los mismos contenidos y determinaciones que los garajes privados regulados en los artículos 4.43 a 4.47 de este Título..

CAPITULO VI SISTEMAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 4.19 Definición y clases. (N)

1.- Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los relacionados con los servicios municipales o de otras administraciones.,con independencia de que su gestión y/o titularidad corresponda a organismo público o entidad privada.

2.- A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

a) Educativo

b) Deportivo

c) Servicios de Interés Público y Social (SIPS)

d) Servicios Urbanos

Artículo 4.20 Educativo. (N)

1.- Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones (espacios, edificios o locales) destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, pudiéndose distinguir:

a) Centros de enseñanza reglada, vinculada a la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas, centrado mayoritariamente en el sector más joven de la sociedad, y tras cuya finalización se puede obtener titulación con validez académica.

b) Centros de enseñanza no reglada, vinculada a ofrecer enseñanzas complementarias a todos los sectores de la población.

2.- Centros de enseñanza reglada

a) Escuelas infantiles: equipamientos destinados a la atención y educación de los más pequeños, comprendiendo dos ciclos educativos, de 0 a 3 años y de 3 a 6 años. Se podrá desarrollar conforme a las especificaciones establecidas en los artículos 5.6 a 5.10 en:

a.1) En edificios de uso exclusivos ubicados en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamiento.

a.2) En edificios vinculados a zonificación residencial con uso compartido (primera categoría), con uso exclusivo (segunda categoría) y vinculados a zonificación distinta a la residencial (tercera categoría) y exclusivamente en planta baja.

b) Centros de educación Primaria, Secundaria y Bachillerato, pudiéndose desarrollar únicamente en edificios en parcelación con ordenación pormenorizada de equipamiento. Sus condiciones específicas estarán regidas por la normativa de rango superior.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 368/584

c) Centros de Formación Profesional, Educación Especial, Educación para Adultos, Enseñanza de Artes Plásticas y Enseñanza de Idiomas. Pudiéndose desarrollar conforme a las especificaciones establecidas en el artículo 5.5. en:

c.1) En edificios de uso exclusivos ubicados en parcelas con ordenación pormenorizada de equipamiento.

c.2) En edificios vinculados a zonificación residencial con uso compartido (primera categoría) en planta baja, contando siempre con acceso y evacuación exclusivo

c.3) En edificaciones vinculadas a zonificación residencial con uso exclusivo (segunda categoría) y vinculados a zonificación distinta a la residencial (tercera categoría).

d) Centros universitarios se pueden desarrollar únicamente en edificios con ordenación pormenorizada de equipamiento educativo.

3.- Centros de enseñanza no reglada

a) Academias de enseñanza complementaria, idiomas, de artes plásticas o similares, donde no sea previsible la generación de índices de ruido superiores al máximo definido como "Tipo 2" en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (RCPA) aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero o normas que la complementen o modifiquen.

b) Academias de baile, danza o similares, donde sea previsible la generación de índices de ruido superiores al mínimo definido como "Tipo 3" en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (RCPA) aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero o normas que la complementen o modifiquen.

Las actividades que se encuadren en los epígrafes 3.a) y 3.b) se podrán desarrollar en:

- Edificios de uso exclusivos ubicados en parcelas con ordenación pormenorizada equipamiento.
- En edificios vinculados a zonificación residencial con uso compartido (primera categoría) en planta baja, contando siempre con acceso y evacuación exclusivo
- En edificaciones vinculadas a zonificación residencial con uso exclusivo (segunda categoría) y vinculados a zonificación distinta a la residencial (tercera categoría).

Artículo 4.21 Deportivo, (N)

1.- Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

El uso deportivo será admisible exclusivamente en edificios o instalaciones con ordenación pormenorizada de equipamiento deportivo.

La titularidad del suelo del equipamiento deportivo será pública, pudiendo tener concedida la gestión de la instalación deportiva a entidad privada.

Artículo 4.22 Servicios de interés público y social (SIPS) . (N)

1.- Sanitario

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.
- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

2.- Asistencial

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, guarderías u otras similares).

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en edificios destinados a otros usos en cualquier planta. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades asistenciales sólo podrán ejercerse en planta baja, o en planta primera, con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

3.- Socio-Cultural

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se consideraran designadas en este.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en edificios destinados a otros usos en cualquier planta. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta baja, o en planta primera, con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

4.- Administración pública

Mediante los que se cubren los servicios de administración de y servicios generales del Ayuntamiento o de otras administraciones (ayuntamiento, oficinas municipales, delegaciones administrativas de la Junta de Andalucía o de otros entes administrativos públicos, oficinas de las empresas de servicios públicos, o similares).

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en edificios destinados a otros usos en cualquier planta. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades asistenciales sólo podrán ejercerse en planta baja, o en planta primera, con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

5.- Comercial público

Mediante los que se cubren los servicios de suministro y abastecimiento alimentario y de otros productos de consumo, en los que la administración tiene la obligación de complementar la oferta de comercio privado (mercado de abastos, mercados mayoristas, galerías comerciales, o similares).

Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 369/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

6- Religioso

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.). Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en edificios destinados a otros usos en cualquier planta. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades asistenciales sólo podrán ejercerse en planta baja con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

7. Alojamiento Reglado.

El uso de alojamiento reglado es el que dispone sobre aquellas edificaciones destinadas a aposento de personas de colectivos concretos, ya sea de carácter permanente o temporal, que están sometido a regímenes específicos normativos.

A efectos de su pormenorización se establecen dos categorías:

a) Alojamiento Protegido.

Edificio destinado a residencias familiares con más de dos viviendas, exclusivamente en régimen de alquiler por un periodo determinado, y destinadas a ocupantes con especiales dificultades sociales.

Los alojamientos protegidos deberán ser promovidos sobre suelo público, por persona promotora pública o privada cuando actúe por concesión administrativa.

b) Alojamiento Colectivo

Todo edificio destinado a ser habitado por un colectivo, es decir, un grupo de personas sometidas a una autoridad o un régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia.

Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo (segunda categoría).
- En edificios compartidos con otros usos compatibles de equipamiento comunitario, con elementos de acceso y de evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio.

Los Alojamientos Reglados, deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los requisitos mínimos de infraestructura que establezca la legislación sectorial que les sea de aplicación , entre ellas las reservas de aparcamiento necesarias.

Artículo 4.23 Otros servicios urbanos. (N)

1.- Tienen la consideración de servicios urbanos:

a) Servicios de protección y salvaguarda y defensa de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil y otros similares)

b) Cementerios, por el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

c) Vertederos e infraestructuras de tratamiento de residuos, Puntos Limpios.y similares

2.- Todas estas actividades referidas solo podrán desarrollarse en edificio exclusivo y siempre cumpliendo con las condiciones de la legislación sectorial de aplicación

Artículo 4.24 Condiciones de implantación de los sistemas de equipamientos y servicios urbanos. (D)

1.- Las edificaciones e instalaciones que se sitúen en terrenos calificados como sistemas, generales o locales de equipamiento o de servicios urbanos, cumplirán las condiciones de volumen, programa, constructivas y otras que establezcan las normas, planes y programas de las Administraciones públicas competentes en cada caso y las normas específicas del sistema en el que se sitúen y, en su defecto, tendrán unos parámetros urbanísticos libres, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de tres plantas , con una altura métrica máxima de 10 m , salvo que se justifique la necesidad de una altura superior por necesidades ineludibles de la actividad.

2.- Ninguna dependencia que se destine a estancia de personas o atención al público se podrá situar en plantas bajo la rasante de la calle.

3.- En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normativas de edificación, de prevención ambiental, de protección contra incendios, y de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas en aquellos que entren en su ámbito de aplicación (auditorio, salas de reunión, espectáculos deportivos, etc.); y los cementerios a lo establecido en el "Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria" o norma que lo sustituya.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 370/584

CAPITULO VII SISTEMAS DOTACIONALES DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.25 Definición y clases (N)

1.- Comprende los espacios libres y zonas verdes destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con nula o escasa edificación, que tienen por objeto:

a) Garantizar la salubridad, reposo, recreo y esparcimiento de la población.

b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.

c) Proteger y aislar las vías de tránsito rodado.

d) Obtención en general de mejores condiciones estéticas de la ciudad.

e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.

2.- A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

a) Parques y jardines urbanos

Que corresponde a las dotaciones de espacios libres destinadas fundamentalmente al cotidiano disfrute, ocio y reposo de la población así como a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental. Se distinguen los Parques que tienen función de Sistema General al servicio de toda la población, de los Jardines , que tienen función de sistema local al servicio de una Zona Homogenea del suelo urbano o sector .

b) Parques rurales

Corresponde con aquellas áreas situadas en medio rural, fundamentalmente forestales y con un cierto grado de equipamiento para posibilitar el ocio y disfrute ordenado de la naturaleza.

c) Campo de feria

Comprende las instalaciones propias de la feria de la localidad, de carácter temporal pero con un alto grado de densidad de ocupación.

Artículo 4.26 Condiciones de implantación. (D)

1.- Los parques y jardines urbanos se implantarán en suelo urbano en los terrenos calificados como sistemas de espacios libres o en las zonas cuando lo permita su normativa específica y se urbanizarán y equiparán de acuerdo con su función y con las normas de buen diseño, siendo su elemento principal el arbolado y la vegetación arbustiva y herbácea. Complementariamente podrá albergar instalaciones cubiertas complementarias (kioscos, pérgolas, servicios, etc.) hasta una superficie de un cinco por ciento (5%) del total con una altura máxima de una (1) planta.

2.- Los parques rurales se localizarán en los terrenos destinados a tal fin en el suelo no urbanizable, y estarán constituidos en su mayor parte por vegetación en estado natural o seminatural, pudiendo contener instalaciones cubiertas complementarias hasta una superficie del dos por ciento (2%) del total con una altura máxima de una (1) planta.

3.- El uso de campo de feria se podrá ubicar en los terrenos calificados como sistema general de espacios libres en que lo permita su normativa específica; y, por su carácter temporal constará en general de construcciones e instalaciones efímeras que deberán ser desmontadas al finalizar el uso para permitir otros usos alternativos en los terrenos, si bien se permitirán construcciones permanentes (servicios, pérgolas, etc) ocupando hasta un diez por ciento (10%) de la superficie total, y construcciones semipermanentes tales como estructuras y cubiertas ligeras ocupando hasta un veinte por ciento (20%) de la superficie total.

4.- Los proyectos correspondientes, de Ordenación de espacios libres y jardines, definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán los siguientes criterios:

a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

b) La elección de las especies plantadas será adecuadas al clima de El Saucejo evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas. En la elección de las especies se procurará la selección de especies autóctonas y se tendrán en cuentan las consideraciones contenidas en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras.

c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas. El diseño paisajístico potenciara la conservación de las vistas panorámicas singulares del territorio.

d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje. La red de drenaje permitirá la reutilización del agua de lluvia y del riego, y su canalización y almacenamiento en aljibes al efecto. También se analizará la viabilidad de abastecimiento por captaciones subterráneas o por aporte de aguas residuales depuradas.

f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

h) Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

5.- Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 371/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Estado: 372/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

CAPITULO VIII SISTEMAS DOTACIONALES DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

SECCION 1st CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.27 Definición y clases (N)

1.- Se define como usos dotacionales para la movilidad y el transporte, los espacios destinados a la movilidad y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2.- A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

a) Red viaria.

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas (autobuses, taxis, etc.).

b) Aparcamientos y garajes.

Destinados al estacionamiento de vehículos.

c) Caminos y Vías Pecuarias

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles o ganado, en las áreas rurales sobre terrenos regulados por legislación específica.

Artículo 4.28 Condiciones de aplicación. (N)

1.- Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan Básico destina a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 4.29 Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías pecuarias(.N)

1.- Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación sectorial de aplicación, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la misma y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

El planeamiento parcial en Actuaciones de Nueva Urbanizacion en suelo rustico precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

Las actuaciones previstas que queden dentro de la delimitación de la zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a las determinaciones contenidas en los art.62 a art.64 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, debiendo contar en los casos preceptivos de autorización administrativa por órgano competente.

2.- Los terrenos incluidos en la delimitación de las Vías Pecuarias, se regirán de conformidad a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Decreto 155 /98 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.- Los caminos rurales, reflejados como tales en la documentación gráfica en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable, tiene consideración de terrenos de dominio público.

SECCION 2nd RED VIARIA

Artículo 4.30 Clasificación de la Red Viaria. (N)

1.- A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

a) Carreteras. Son los viales destinados al tráfico rodado de vehículos que articulan el territorio conexión y facilitan la comunicación entre los municipios, pudiéndose distinguir carreteras de la red primaria (de titularidad autonómica) y la red secundaria (de titularidad provincial).

b) Ejes Principales. Son los viarios principales de carácter urbano que estructuran la ciudad, y que permiten la movilidad entre barrios y la conexión con la red metropolitana externa. Tienen consideración de sistema general.

c) Distribuidores Urbanos. Son los viarios principales de acceso a distritos sectores o de distribución interna de dichos sectores urbanos.. Tienen consideración de sistema local.

d) Viario local. Resto de las calles no incluidas en las categorías anteriores.

e) Áreas peatonales. Acerados .

f) Áreas de estacionamiento público de vehículos vinculadas a la red viaria

2.- En suelo urbano , los planos de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud sección y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, o en su caso los Planes de reforma Interior , con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación. En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras. Los proyectos de urbanización incorporaran el diseño de los ejes peatonales jerarquizados, en las vías principales, que determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la planificación general del municipio, procurando crear una red articulada, de ejes peatonales y de bicicleta.

Artículo 4.31 Condiciones específicas de las vías públicas. (N)

1.- Todas las calles y plazas son de dominio y uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares. Excepcionalmente mediante convenios o escrituras al efecto, en los casos de mantenimiento del viario público por los particulares mediante entidades de conservación se podrá establecer restricción al uso público.

2.- Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la superficie de la parcela por encima de la cota ±0. En estos casos la conservación y mantenimiento serán a cargo de los particulares. Todo ello conforme a lo dispuesto en el Reglamento de bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por el Decreto 18/2006 de 24 de enero.

3.- Además de los usos característicos de tráfico de vehículos y de peatones en la red viaria se admiten otros usos complementarios, como: canalizaciones de instalaciones urbanas, sobre y bajo rasante, incluidos sistemas de mando y control; señalizaciones, indicaciones, rotulación, y publicidad estática, en este caso regulada con condiciones estéticas adecuadas al entorno; mobiliario urbano, y otros elementos de atención o servicio al ciudadano , como quiscos de venta , puntos de información, etc. ,y también el uso de terrazas al aire libre anejas a establecimientos de hostelería privados.

4.- Excepcionalmente y mediante la regulación específica, también se admitirá la ocupación del espacio peatonal, para uso de terrazas anejas a establecimientos de hostelería privados. Estas terrazas podrán estar cubiertas con carpas de tipo desmontable de material textil o similar, y siempre en este caso, con la limitación de una ocupación del espacio peatonal residual, que no interfiera en la funcionalidad ni en la configuración urbana de la vía, y siempre ajenos a los itinerarios peatonales.

SECCION 3rd ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS - APARCAMIENTOS Y GARAJES PRIVADOS.

Artículo 4.32 Definición (N)

1.- Se define como aparcamiento al espacio exterior, segregado fuera de la calzada de circulación de vehículos, destinado específicamente a estacionamiento de vehículos.

2.- Se definen como garajes los espacios cerrados, que pudiendo estar cubiertos, están situados sobre el suelo, o en el subsuelo, o formando parte de otras edificaciones, destinados al estacionamiento temporal de vehículos. Los garajes de uso público son aquellos establecimientos de carácter comercial, de titularidad pública o privada, que ofrecen estos estacionamientos a clientes externos con ánimo lucrativo. Se diferencian de los garajes privados, vinculados a otros usos como dotación obligatoria de los mismos.

3.- Los aparcamientos y garajes pueden ser de titularidad pública o privada.

Artículo 4.33 Condiciones de aplicación para garajes en edificio exclusivo (N)

1.- Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevé su régimen de explotación.

2.- La autorización municipal estará condicionada al estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

Artículo 4.34 Reservas de espacios para estacionamiento de vehículos (N)

1.- En suelo urbano sujeto a planeamiento y para los edificios de nueva planta las reservas de plazas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos según definen en sus artículos respectivos recogidos en el presente Título.

Artículo 4.35 Condiciones dimensionales y constructivas del uso garaje y aparcamiento (N)

El uso garaje y aparcamiento se podrá situar en planta sótano, baja o piso con las siguientes condiciones:

1.- Acceso: Los garajes tendrán una entrada desde la calle, que deberá cumplir lo dispuesto para dicho uso en el CTE o norma sectorial que lo sustituya.

2.- Dimensiones: En los garajes y aparcamientos tanto de uso público como privado , las dimensiones mínimas de plazas, acceso, rampas, alturas, etc, asi como las condiciones de ventilación o de protección contra incendios se regularan conforme a las establecidas en el Código Técnico en la Edificación –CTE- (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) , y las disposiciones que las complementen o sustituyan.

Artículo 4.36 Otras condiciones de implantación para el uso garaje y aparcamiento, (N)

1.- No se permiten la apertura de huecos para aparcamientos o garajes en los edificios catalogados bajo protección integral.

En edificios catalogados bajo protección estructural o parcial la apertura de huecos para puertas de garaje cuidará de mantener los valores estéticos que rigen la composición de la fachada, siendo autorizables siempre y cuando sea fácilmente llevar a cabo su reversibilidad y restitución al estado original. Se especifican sus condiciones en las fichas respectivas del Catálogo de Patrimonio.

2.- En todos los casos se reservarán plazas de aparcamiento para personas con discapacidad o movilidad reducida conforme a lo establecido en el Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación, y el transporte, en Andalucía y la Orden TMA 851/2021, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados , o normas que los complementen o sustituyan.

SECCION 4th CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS

Artículo 4.37 Regulación de caminos (N)

1.- Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable. Los caminos pueden ser de dominio y titularidad pública o privada.

2.- Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

3.- La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el suelo no Urbanizable.

   La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

Artículo 4.38 Vías pecuarias (N)

1.- Las vías pecuarias son rutas de dominio y uso público asociadas a los desplazamientos de ganado. Son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y su uso está regulado por lo dispuesto en las leyes que a continuación se enumeran:

- Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias (BOE n° 71 de 1.995)
- Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1.998, de 21 de Julio - BOJA n° 87 de 4 de Agosto de 1.998).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 373/584

2.- Se califican como Suelo Rustico Especialmente Protegido por legislación sectorial los terrenos por los que discurren los trazados de las vías pecuarias de acuerdo con el Proyecto de clasificación de vías pecuarias vigente en el término municipal. Se regulan en el apartado correspondiente a esta Categoría del Suelo Rustico del TITULO 6 Normas del Suelo Rustico.

-

CAPITULO IX SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 4.39 Definición. (N)

1.- El uso de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, transporte y suministro de energía eléctrica, , alumbrado público , telecomunicaciones, u otros servicios ,incluyendo las infraestructuras y canalizaciones lineales , así como los suelos de reserva previstos para la implantación existente o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como los centros de transformación o subestaciones de producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

2.- Los elementos de este sistema podrán ser:

a) Lineales.

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de telecomunicaciones, y red de distribución de combustibles.

b) No lineales.

Que incluye, asimismo, los depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

Artículo 4.40 Localización (N)

1.- Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, el Plan Basico puede calificar áreas concretas de Suelo Rustico, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de servicio, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas. Estos suelos quedan excluidos de la regulación general del suelo rustico.

Artículo 4.41 Centrales de telecomunicaciones (N)

1.- Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc., propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y lo dispuesto por la normativa específica de la Consejería de Cultura en los ámbitos de protección paisajística.

2.- La instalación y el funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas deberán observar la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos, en especial la establecida en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece, entre otras, medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, Modificado por Real Decreto 123/2017 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico,y en

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 374/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

particular, no podrán establecerse nuevas instalaciones radioeléctricas o modificar las existentes cuando de su funcionamiento conjunto pudiera suponer la superación de los límites de exposición establecidos en la normativa aplicable.

a) Con carácter general, y respetando siempre el principio de neutralidad tecnológica, las estaciones radioeléctricas de radiocomunicación deberán utilizar soluciones constructivas que reduzcan al máximo el impacto visual y ambiental, siempre que sea posible sin limitar la viabilidad técnica y económica d ela instalación. Así mismo deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada, adoptando las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano o rural, con las debidas condiciones de seguridad, siempre sin condicionar la calidad del servicio que prestan, y sin suponer restricciones superiores a las definidas en la LGT.

b) La instalación de las infraestructuras radioeléctricas se efectuará de forma que se posibilite el tránsito de personas, necesario para la conservación y mantenimiento del espacio en el que se ubiquen

c) Las infraestructuras radioeléctricas deberán señalizarse y, en su caso, vallarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2 del Real Decreto 1066/2001

d) Sin perjuicio de otros requerimientos que sean exigibles por la calificación de los suelos en los que se sitúen, el acabado respetará las normas urbanísticas de aplicación y estará acorde con el entorno en el que se ubique la instalación de telefonía móvil, siempre sin condicionar la calidad del servicio que prestan

e) Las características y sistemas de protección de las infraestructuras radioeléctricas cumplirán lo establecido por la normativa específica de aplicación y por el planeamiento urbanístico y demás Ordenanzas vigentes, siempre sin condicionar la calidad del servicio que prestan.

f) Las instalaciones en el Área Histórica, conjuntos histórico-artísticos y zonas, así como cualquier otro protegido, incorporarán en lo posible medidas de mimetización o soluciones específicas que reduzcan el impacto visual, sin condicionar la calidad del servicio que prestan y acorde con las determinaciones de protección.

3.- Las indicaciones expresadas en el presente artículo serán consideradas como condiciones mínimas a cumplir por este tipo de instalaciones, pudiendo la Administración Local redactar ordenanza específica que desarrolle y amplíe las mismas.

Artículo 4.42 Líneas aéreas de Alta Tensión. (N)

1.- Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano.

Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación, a los efectos de la legislación urbanística, entre tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán canalizarse subterráneamente.

En suelo urbano y en suelo rustico incluidos en Actuación de Transformación Urbanística, corresponderá dicha carga de soterramiento, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la Actuación, siempre que sea de interés para la misma.

En el resto de los casos, en función de la peligrosidad de las líneas existentes, de su afección medio-ambiental, de los programas de obras existentes en la zona, de las dificultades técnicas por el voltaje de las líneas, y de las disponibilidades presupuestarias, el Ayuntamiento con fondos propios y/ o externos irá acometiendo como desarrollo de este Plan General un programa de soterramiento a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zona de que se trate.

Artículo 4.43 Servidumbres. (N)

1.- Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 375/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

CAPITULO X OTROS USOS

Artículo 4.44 Uso extractivo (N)

1.- Este uso incluye las actividades de extracción de rocas, minerales y áridos ya sea a cielo abierto o mediante pozos y galerías, y las edificaciones e instalaciones relacionadas directamente con ellas.

2.- El uso extractivo sólo se podrá implantar en el suelo rustico en las condiciones establecidas en el Titulo 6 Normas del Suelo Rústico y siempre debiendo contar con las autorizaciones pertinentes de la administración.

Artículo 4.45 Uso agropecuario (N)

1.- El uso agropecuario comprende las actividades relacionadas con la explotación de los recursos primarios: agricultura, explotación forestal, ganadería libre o estabulada, pesca y caza.

2.- Estos usos se podrán dar en el suelo rustico en las condiciones establecidas al efecto en el Titulo 6 Normas del Suelo Rústico.

3.- Las instalaciones ganaderas existentes en el suelo urbano o apto para urbanizar deberán desplazarse fuera de dichos suelos dentro de los planes y programas que a tal efecto establezca el Ayuntamiento u otras Administraciones competentes.

Artículo 4.46 Uso de almacenaje privado (N)

1.- El uso de almacenaje de uso privado de bienes y equipos comprende las actividades de almacenaje en locales o edificaciones especificas al efecto, de bienes particulares (tanto agrícolas como domesticos), que son comunes en una población rural como El Saucejo. Este uso se diferencia de la dotación de aparcamiento privado, cuando se destina además de aparcamiento o almacenaje de bienes particulares.

2.- Atendiendo a su grado de compatibilidad con el uso residencia y productivo, y en función de la posición y nivel de ocupación de los usos sobre el conjunto de la parcela o del edificio, se establecen las siguientes categorías de compatibilidad respecto a la zonificación establecida en el PBOM:

a) 1ª Categoría : Uso almacenaje compatible con la zonificación residencial y productivo en edificio de uso compartido. Siempre que cuenten con accesos independientes.

b) 2ª Categoría: Uso almacenaje compatible con zonificación residencial y productivo en edificio de uso exclusivo.

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
376/584
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

TITULO 5 MEDIDAS CORRECTORAS Y PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

CAPITULO I MEDIDAS CORRECTORAS ADOPTADAS POR EL PLANEAMIENTO GENERAL

El Plan Básico en su desarrollo normativo contempla diversos mecanismos relacionados con la regulación de usos, zonas, otorgamientos de licencia y otras disposiciones contenidas en el documento de Normas Urbanísticas con incidencia en la calidad ambiental, ya sea como medidas directas para tal fin como mecanismos generales de control.

Artículo 5.1 Protección de las Aguas (D)

Se incluyen en el Plan Básico normas con objeto de proteger los recursos hídricos del municipio las siguientes medidas:

A) SOBRE LA PROTECCIÓN A LOS CURSOS DE AGUAS

1.- Todos los cauces y cursos de agua y sus zonas de servidumbre, tienen la consideración de Suelo Rustico. El régimen jurídico de estos suelos estará condicionado al cumplimiento de las Normas Específicas que para ello se establecerán en el Plan , y a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), la Ley de Aguas para Andalucía (Ley 9/2010 de 30 de julio) y el Plan Hidrológico del Guadalquivir. Asimismo le será de aplicación las determinaciones complementarias recogidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla -PEPMF-

El Dominio Publico Hidráulico, y sus zonas de servidumbre comprende áreas que carecen de uso urbanístico efectivo, y que precisan preservar su carácter natural. Los usos permitidos en estos suelos deben garantizar la continuidad ecológica, y no se podrán realizar acciones sobre el medio físico o biológico, que puedan constituir degradación del mismo.

2.- Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, así como los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

3.- En los proyectos de infraestructuras y extracciones se incluirá un estudio de las condiciones de drenaje de la zona, las posibles repercusiones de la obra y las medidas contempladas para no obstaculizar el curso de las aguas.

4.- Toda actuación, obra o utilización en el dominio público hidráulico o en la zona de policía de cauce público, y en particular los vertidos, requieren autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, debiéndose solicitar ante el Organismo de Cuenca dicha autorización, aportando la documentación regulada en la normativa.

En virtud de ello los proyectos de obras que impliquen captaciones, regulaciones o vertidos deberán obtener la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 377/584

5.- La construcción de presas de tierra deberá hacerse a partir de un proyecto de obras suscrito por técnico competente, en el que se justifique la estabilidad de la obra frente a las crecidas ordinarias con una recurrencia de cien (100) años.

6.- Las obras de terceros que afecten al cauce o a sus márgenes deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de quinientos (500) años de período de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe.

7.- El régimen de cualquier construcción o parcelación preexistente sobre la zona de afección será de "fuera de ordenación" y estará sujeta a las determinaciones de la legislación vigente y en particular del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, así como a las normas contenidas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir, por lo que no procederá el otorgamiento de licencias para obras de ningún tipo en esta zona.

8.- Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir la afección de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partidas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas. Asimismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

9.- Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, por lo que el mantenimiento y estacionamiento de maquinaria habrá de realizarse en parque habilitado al efecto, y en caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

10.- Si algunos pozos o sondeos existentes en el entorno de los cauces se vieran afectados por las medidas generales y particulares de protección de los cauces, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios según lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

11.- Los cauces deberán ser respetados a su paso por las zonas urbanas, sin la ejecución de encauzamientos ni embovedados que no sean estrictamente necesarios.

12.- En las zonas inundables de los Arroyos delimitadas en la documentación gráfica del Plan , estarán permitidos los usos agrícolas o forestales y ambientales, que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. En estas zonas es compatible el uso de espacios libres, de dominio y uso público, siempre al aire libre, sobre tierra, y sin ningún tipo de cerramiento o relleno. Estos usos de espacios libres compatibles no deben disminuir la capacidad de evacuación de los caudales, ni incrementaran la superficie de la zona inundable, no producirán afección a terceros, ni agravarán los riesgos de inundación. Además se protegerá la vegetación de ribera próxima al cauce, mediante las actuaciones que correspondan y se preverá su mantenimiento y conservación, evitando que se reduzca la capacidad de evacuación de caudales de avenida.. En estas zonas en cualquier caso estarán prohibidos los campings o acampadas. En el Articulo5.12 se pormenorizan con más detalle las medidas de Protección contra Inundaciones dependiendo de los distintos periodos de retorno de las Zonas Inundables.

13.- Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable o que esté vinculada a los cauces (extracción, utilización de cursos, etc.) requerirá de informe previo favorable del organismo de cuenca competente.

14.- En los arroyos que discurren soterrados por el núcleo consolidado, o en los bordes urbanos, la delimitación del Dominio Público Hidráulico y a la Zona de Servidumbre tendrán carácter provisional hasta el deslinde oficial a realizar por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que una vez tenga carácter definitivo se incorporará al planeamiento general por los procedimientos oportunos. En cualquier caso el D.P.H. deberá respetarse y se procederá a su deslinde oficial en el supuesto de que existan sectores o áreas de planeamiento que afecten a ese suelo, debiendo aprobarse el Deslinde oficial con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

B) SOBRE LA PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA SUBTERRÁNEA

1.- Las actividades previstas en el planeamiento que puedan afectar a las masas de agua subterránea, en su calidad y/o cantidad, deberán incorporar un estudio hidrogeológico que evalué su impacto sobre dichas aguas, quedando prohibidas y no autorizables las actuaciones que provoquen impactos irreversibles sobre dichas aguas. Se definen los acuíferos objeto de protección en plano O-2 afecciones sectoriales.

C) SOBRE LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

1.- Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente. En todo caso, se prohibirá cualquier vertido incontrolado, directo o indirecto, que acabe en cauce público.

2.- Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos potencialmente contaminantes debido a su caudal y/o sus características químicas o biológicas, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general, de manera que de adapte a las disposiciones legales aplicables en particular lo establecido en el apartado catorce del artículo 42 de las Normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir.

3.- Se prohíbe a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales tóxicas por su composición química o bacteriológica, la inyección en pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

4.- Los vertidos y las instalaciones para el tratamiento de los mismos cumplirán las disposiciones establecidas en los artículos 36 a 38, 42 y 48 a 51 de las Normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir.

5.- Para preservar del proceso urbanizados la calidad y cantidad de las aguas de los arroyos circundantes a los núcleos urbanos de El Saucejo, y con ello la vegetación de ribera asociada a todo su cauce, se adoptarán las siguientes medidas:

- Durante las obras de urbanización de las actuaciones urbanísticas próximas a los cauces, entendido como próximo a una distancia menor a cien (100) metros, se protegerá el entorno de los cauces y su ribera de la ocupación por maquinaria pesada, movimientos de tierra, vertidos, etc. que puedan alterar sus condiciones naturales.
- La impermeabilización del suelo por el proceso urbanizador implica la modificación de las condiciones de escorrentía, por ello se instalarán redes separativas de pluviales.

6.- Las actividades agrícolas o ganaderas deberán adoptar las medidas de protección para zonas vulnerables indicadas en el Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.

D) SOBRE LA GESTIÓN DEL RECURSO DE AGUA

1.- Los proyectos de urbanización incluirán un estudio detallado de los requerimientos de agua de las plantaciones vegetales y las fuentes de suministro a las mismas.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | 378/584
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

2.- El estudio analizará los métodos de optimización del recurso, analizando entre otros aspectos, los siguientes:

- Selección de plantas con un mínimo aporte de agua: La mayoría de las plantas de la Xerojardinería requieren únicamente aportes en el período de establecimiento, a menos que existan condiciones de extrema sequía.
- Elección de diversidad de especies: Es mejor plantar un gran número de especies para evitar problemas específicos de plagas y enfermedades de una determinada especie.
- Agrupar las plantaciones en función de las necesidades hídricas, separando zonas de pradera de arbustos, áreas de sol y sombra.
- Empleo de sistemas automáticos de riego con el objeto de minimizar el consumo de agua, adaptando los riegos a la demanda real mediante el empleo de detectores de humedad.
- Empleo de sistemas de microirrigación, goteo, o riego subterráneo.
- Realizar controles de mantenimiento periódicos. Control de las necesidades hídricas a lo largo del año.
- Las redes de aguas residuales serán separativas.

Será necesario en los proyectos de urbanización que desarrollen los suelos urbanizables la consideración de la reutilización de las aguas de lluvia que serán canalizadas a sistemas que permitan su almacenamiento y adecuada depuración para su posterior utilización en el riego de jardines y plantas.

Artículo 5.2 Protección del Paisaje (D)

Como medidas para la prevención de impactos sobre el paisaje del término, el Plan Basico incluye las siguientes disposiciones.

1.- La implantación de usos y actividades que puedan generar un impacto paisajístico negativo, como graveras, canteras, vertederos, escombreras, depósitos de vehículos, grandes industrias, deberá realizarse justificando en el proyecto la inexistencia de ubicaciones menos impactantes, y estableciendo en todo caso medidas correctoras de impactos, que considerarán la tipología constructiva, ajardinamientos, cerramientos y pantallas vegetales que permitan minimizar la incidencia paisajística.

2.- Los carteles, inscripciones o artefactos publicitarios de cualquier naturaleza quedan expresamente prohibidos en los ámbitos de suelo rustico especialmente protegido, excepto los carteles o indicadores informativos que instale el Ayuntamiento u otra Administración Pública para facilitar el uso público de estos espacios. Para la autorización en las demás zonas, podrá exigirse en el caso de estimarse necesario, presentar un estudio paisajístico que valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

3.- Los instrumentos urbanísticos (planes parciales, planes de reforma interior , planes especiales, etc.) que desarrollen las Actuaciones de Transformacion Urbanística de colmatación de vacios o nuevos crecimientos urbanísticos en suelo urbano, o en suelo rustico, deberán:

- Realizar propuestas de localización de uso pormenorizado en el borde urbano que evite la introducción de elementos arquitectónicos que perturben el marco referencial del paisaje de los tres núcleos urbanos (El Saucejo, Navarredonda y La Mezquitilla)
- Integrar entre su documentación un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, donde quede reflejada la incidencia de las volumetrías propuestas sobre el entorno próximo y los puntos con mayor consumo visual (vías principales de comunicación, conjunto histórico, etc.) debiéndose tener en cuenta la orografía de los terrenos donde se implantarán.

4.- Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de los elementos de interés señalados, que dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección.

5.- Las obras de urbanización y la edificación se adaptaran en la medida de lo posible a la topografía existente.

6.- El trazado de nuevas líneas eléctricas se llevará a cabo de manera acorde con la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea.

7.- En las calles en las que confluyan distintos sectores se mantendrán uniformados los materiales y el tipo de acabado en aceras, pavimentación y luminarias.

8.- Finalizadas las obras de urbanización se tratarán los bordes urbanos resultantes, entendiéndose como bordes urbanos los terrenos comprendidos entre el suelo urbanizado y el pie de los taludes naturales del terreno o de los taludes existentes antes de las obras de urbanización. En dicho espacio se evitarán vertidos de cualquier tipo (tierras, escombros, restos vegetales, etc.), se conservarán la vegetación existente tanto arbórea como arbustiva, los terrenos llanos comprendidos en este área se tratarán con características similares a los terrenos naturales o cultivados colindantes introduciendo especies arbóreas similares, entre los que se incluirán los individuos afectados por las obras de urbanización y edificación. En los taludes se introducirán esquejes de especies arbustivas similares a las existentes en el lugar o en taludes próximos. El viario urbano conectará con los viales existentes adecuando progresivamente sus características al viario rural, arbolando dichos viales y sus taludes marginales con similares especies arbóreas y arbustivas a las existentes en el lugar.

9.- Se tratarán paisajísticamente los perímetros de carreteras y los espacios libres que definen los bordes en las zonas de transición entre el Suelo Rustico y el Suelo Urbano.

10.- Los proyectos de Urbanización observarán también el respeto a las líneas visuales en la organización de la vegetación, de manera que ésta en su desarrollo no interfiera en las perspectivas visuales a conservar. La disposición de la vegetación atenderá también a la conservación de los perfiles paisajísticos más significativos de manera que en su diseño se evitará el emplazamiento de especies que por su porte, en su desarrollo natural, puedan obstruir vistas de interés.

Artículo 5.3 Protección de la vegetación (D)

Se incluyen en las Normas Urbanísticas las siguientes determinaciones con objeto de proteger, recuperar y potenciar la vegetación autóctona del término en suelo rustico.

A) VEGETACIÓN GENÉRICA

1.- En general la utilización del suelo y las obras de edificación e instalaciones serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.

2.- Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición del algún ejemplar se hará justificadamente.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 379/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

3.- La sustitución del arbolado en la vía pública. Cuando por deterioro u otras causas desaparezcan ejemplares, será obligatorio su reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.

4.- La tala de árboles en suelo urbano y apto para urbanizar, los situados en sistemas generales, en las zonas de protección de infraestructura de ríos y arroyos, estará sujeta al otorgamiento de licencia municipal.

5.- Los propietarios de grandes plantaciones o árboles, están obligados a mantenerlos en buen estado de condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, ello sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de la Lista.

6.- La tala de árboles solo se autorizará cuando el proyecto garantice la reposición de igual número de árboles que los eliminados en una superficie equivalente al menos al 80% de la cobertura original. Previo al proceso de urbanización y edificación de los nuevos crecimientos urbanos se trasplantarán los árboles y arbustos autóctonos que se puedan ver afectados por las obras y se dispondrán en las zonas verdes y el viario urbano.

7.- En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obra se protegerán convenientemente dichos ejemplares y se recubrirán los troncos con material rígido y hasta una altura de 1,80 mts.

8.- En las actuaciones de restauración, se utilizarán especies autóctonas, buscando optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la plantación y reforestación de Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de termoclima termomediterráneo y ombroclima subhúmedo.

Deberán respetarse los elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos) preexistentes en el sistema territorial, con su consecuente integración. Esta consideración se entiende extensiva respecto a elementos significativos de construcción tradicional relativos a aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales, etc.

Para el desarrollo de las actuaciones del sistema de espacios libres (general o local), se recomienda la reutilización de los excedentes de tierras de valor agrológico que puedan generarse en las labores de urbanización del PBOM.

Siempre que sea posible, se procurará la conectividad de las actuaciones del sistema general de espacios libres con los espacios libres locales próximos.

9.- Se fomentará la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos de agua, tanto arbórea como arbustiva, en franjas a ambos lados de los cauces principales del término anchura mínima veinticinco (25) metros. El tratamiento de las márgenes reproducirá la distribución natural de la vegetación.

Se señalizarán y balizarán los suelos no urbanizables protegidos colindantes con los crecimientos urbanos, con objeto de evitar afecciones a la dinámica natural de los cauces y preservar la vegetación de las riberas fluviales de la ocupación por maquinaria pesada, movimientos de tierra, vertidos, etc.

10.- La disposición de los espacios libres deberá favorecer la infiltración de la escorrentía al subsuelo y a los cauces hídricos públicos, sobre todo en las actuaciones de borde de la cornisa, por lo que primará el uso de pavimento blando y se estudiarán los sistemas más eficientes de drenaje de la escorrentía.

11.- Los instrumentos de desarrollo del Plan Básico propiciarán la creación de arboledas asociadas a los sistemas generales de espacios libres y a los nuevos espacios urbanos programados, y de forma extensiva a los suelos urbanos consolidados y su entorno (dominio público, viario urbano, espacios libres, etc.).

Con este fin los planes parciales en suelo urbanizable y planes especiales en suelo urbano así como sus respectivos proyectos de urbanización deberán garantizar el desarrollo de masas arbóreas en los espacios libres y en los viales mediante el tratamiento del ancho de calles y aceras, disposición de alcorques, trazado de redes subterráneas, etc., que se desarrollarán considerando las necesidades de sustrato, de desarrollo radicular, de extensión de copa, etc. para la plantación de especies arbóreas con objeto de que estas puedan llegar a desarrollarse suficientemente para constituir masas arboladas urbanas de especies autóctonas.

12.- En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

B) MASAS FORESTALES

1.- Se entiende como terreno forestal las superficies rústicas con especies arbóreas, arbustivas y/o matorral o herbáceas de origen natural o sub-natural, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas; así como enclaves forestales en terrenos agrícolas, entendiendo por tales aquellos que reúnen las dimensiones y características suficientes para cumplir algunas de las funciones antes descritas. Estos ámbitos están sujetos a lo establecido en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y el Reglamento Forestal de Andalucía (Decreto 208/1997 de 9 de septiembre)

2.- El término municipal de El Saucejo no tiene delimitadas masas forestales en conformidad con la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. Si durante el periodo de vigencia del Plan General se delimitasen masas forestales se procederá conforme a lo establecido normativamente. Entre ello:

- El Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la administración con competencias en el ámbito forestal (previamente delimitado) para las actividades sometidas a licencia que se pretendan desarrollar en las masas arbóreas forestales detectadas en el término municipal de El Saucejo, en cumplimiento del art. 8.2 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.
- Los planes parciales que desarrollen sectores colindantes a suelos con especial protección hidrológico-forestal analizarán, conjuntamente y de forma previa, las infraestructuras que necesariamente han de compartir, su trazado y características, con objeto de que se minimicen sus efectos sobre el dominio público hidráulico y se establezca la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables en base a los criterios descritos en el párrafo anterior.

Artículo 5.4 Protección del Patrimonio (D)

Con el fin de proteger el patrimonio del término se incluyen en las Normas Urbanísticas, las siguientes medidas, referentes a los yacimientos arqueológicos y edificios singulares.

1.- Yacimientos arqueológicos

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
380/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o el Ayuntamiento en aplicación de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

Si existiera el hallazgo casual de un bien mueble con valores propios del Patrimonio Histórico en el transcurso de las obras, será de aplicación la legislación vigente del Patrimonio Histórico, en especial el art. 44.1 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Arqueológico de Andalucía.

2.- Vías pecuarias.

Todas las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo rustico de especial protección. El régimen jurídico de estos suelos estará condicionado al cumplimiento de las Normas Específicas que para ello se establece en las Normas Urbanísticas, y lo dispuesto en la Ley de Vías Pecuarias.

Artículo 5.5 Protección de la salud (D)

Se adoptan en la normativa urbanística las siguientes consideraciones:

1.- La red de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua, a unos cincuenta (50) centímetros de distancia entre generatrices próximas, como mínimo y se colocaran en zanjas diferentes cuando exista riesgo de contaminación.

2.- Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de los permisos de funcionamiento, calificaciones ambientales y licencias urbanísticas se exigirán a las instalaciones a implantar en el municipio el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido que se fijan el Decreto 6/2012, de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

3.-Asimismo, para minimizar los efectos que la zona industrial puede producir sobre la población, debido a la proximidad de la áreas residenciales y a la climatología de la zona, las áreas libres o zonas verdes que se proyecten se deberán ubicar entre las parcelas de uso industrial y el área residencial, creando una franja amortiguadora para el ruido y para posibles emisiones a la atmósfera. Las industrias a implantar se clasificarán por sus efectos ambientales de manera que las industrias potencialmente más contaminantes se sitúen en las zonas más alejadas de las áreas habitadas y más ventiladas, teniendo siempre en cuenta el régimen de vientos predominantes, y suponiendo que se permita esa localización por la legislación vigente, dada la proximidad al núcleo de población.

4.- Los usos ganaderos como cuadras, establos porquerizas, doma de animales y picaderos de nueva implantación solo podrán situarse a las distancias establecidas en la normativa sectorial de aplicación de cualquier suelo urbano o apto para ser urbanizado con destino a usos residenciales y siempre que no sea posible su ubicación en los suelos destinados a tal fin en el Plan Basico. Aquellas instalaciones en funcionamiento con los permisos reglamentarios a la entrada en vigor del PBOM se regirán por la normativa sectorial.

En el procedimiento de protección ambiental correspondiente se contemplará expresamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

5.- Los establecimientos de almacén y venta de productos fitosanitarios deberán cumplir los requisitos establecidos en el Real Decreto 1311/2012 de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.

También son aplicables las determinaciones del Real Decreto 1245/1999 de 16 de julio por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, y el Real Decreto 379/2001 de 6 de abril por el que se aprueba el Reglamento de abastecimientos de productos químicos (APQ).

6.- Las Unidades Productivas Avícolas de Carácter Intensivo (explotaciones avícolas) deberán mantener una distancia mínima de separación de 500 metros respecto a otras explotaciones avícolas y porcinas existentes. Siendo igualmente aplicable esta distancia a cualquier otro establecimiento o instalación que pueda representar un riesgo higiénico-sanitario. A estos efectos se entenderán incluidas las plantas de transformación de subproductos animales no destinados al consumo humano, mataderos de aves, las fábricas de productos para la alimentación animal, los vertederos y cualquier otra instalación que mantengan animales epidemiológicamente relacionados, sus cadáveres o partes de estos.

7.- Las explotaciones porcinas se implantarán acorde con las determinaciones del Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas

Con el fin de reducir el riesgo de difusión de enfermedades infectocontagiosas en el ganado porcino, se establecen distancias mínimas entre las explotaciones de esta especie, así como entre las mismas y otros establecimientos o instalaciones que puedan constituir fuente de contagio. A estos efectos se entenderán incluidas los cascos urbanos, las áreas municipales y privadas de enterramiento de cadáveres de animales y a las instalaciones centralizadas de uso común para el tratamientos de estiércoles y basuras municipales, mataderos, industrias cárnicas, mercados. Esta separación mínima sanitaria podrá ser de 500 metros, 1.000 metros o 2.000 metros, dependiendo de la clasificación de las explotaciones porcinas en función de su capacidad productiva definida en el citado RD 324/2000

8.- La implantación de actividades de cría intensiva de aves de corral y cerdo descritas en los epígrafes 6 y 7 del presente artículo deberán prestar especial atención a la selección de sus emplazamientos y a los aspectos espaciales de su organización interna a fin de minimizar efectos medioambientales molestos como olores y ruido.

La documentación técnica soporte para la tramitación de los correspondientes permisos administrativos justificará entre otros aspectos:

- Mínimo transporte innecesario y mínimas actividades adicionales
- Distancias adecuadas respecto a zonas sensibles que requieren protección, especialmente afecciones por olores.
- Capacidad de desarrollo futuro de la explotación.
- Cumplimiento de los requisitos de planificación de la construcción o de desarrollo urbanístico.

9.- Las actividades de fabricación, envasado y comercialización de piensos para animales deberán cumplir lo establecido en la Orden de 23 de marzo de 2010, por la que se regula el registro de establecimientos de alimentación animal de Andalucía y se desarrollan las normas para la Autorización y el Registro de los mismos, así como también atenerse a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 106/2009 del Parlamento Europeo y del

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 381/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Consejo de 21 de octubre de 2009, por el que se establecen las normas sanitarias aplicables a los subproductos animales y los productos derivados no destinados al consumo humano.

10.- Las aguas residuales de origen industrial, en su caso, habrán de someterse a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles de dBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

11.- Se prohíbe la construcción y uso de balsas de alpechín. La construcción y uso de balsas de cualquier otro producto químico, orgánico o inorgánico distinto al agua se regirá por los procedimientos de evaluación ambiental correspondiente y la legislación sectorial de aplicación, debiendo localizarse al menos a una distancia de quinientos (500) de áreas residenciales.

Artículo 5.6 Protección del suelo (D)

1.- Durante la fase de obras se edificación y urbanización se deberá:

- Habilitar contenedores para el adecuado almacenamiento de los residuos atendiendo a sus características.
- Se prohibirá expresamente el vertido al suelo de residuos.
- Durante las obras de urbanización, los suelos asignados a espacios libres locales se protegerán de la ocupación por maquinaria pesada, movimientos de tierra, vertidos, etc. que puedan alterar las condiciones naturales del suelo.
- Se prohibirá expresamente la ocupación de los suelos exteriores a las obras por acopios, maquinaria pesada, etc.
- Durante las obras de urbanización y edificación, la capa superficial de suelo se reservará y depositará en los nuevos espacios libres y áreas degradadas de sus entornos para el tratamiento y enriquecimiento de estos suelos.

2.- Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejados movimientos de tierra en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m2 o a un volumen superior a 5.000 m3, debe incluir en el proyecto los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

3.- En los proyectos de infraestructuras se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m y su reutilización posterior en la revegetación de taludes y espacios degradados.

4-. En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m, la formación de taludes con pendiente igual o menor de 1:3, la excavación sin profundizar bajo el nivel freático, el lavado de áridos en circuito cerrado y con balsa de decantación, el relleno de huecos mediante minería de transferencia y la revegetación final de toda el área afectada.

5.- Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada, de conformidad con el Real Decreto 2994/1982 Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración de espacio natural afectado por actividades mineras. Dicho Plan deberá incluir al menos lo siguiente:

a) Descripción de la actividad y localización a escala 1/10.000
b) Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado.
c) Acondicionamiento de la superficie del terreno.
d) Medidas para evitar la erosión
e) Medidas de protección del paisaje
f) Almacenamiento de residuos
g) Calendarios de ejecución
h) Coste aproximado de las medidas adoptadas

Este Plan junto al Proyecto de Explotación, deberá ser remitido a los organismos competentes. Su autorización tendrá carácter previo a la obtención de la licencia municipal.

Artículo 5.7 Protección de la fauna (D)

1.- Será necesaria la obtención previa de licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas y vallados que puedan impedir el libre paso de la fauna.

2.- No podrán autorizarse cerramientos cinegéticos exteriores a cotos que favorezcan la circulación de especies en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe de la Consejería de Medio Ambiente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

3.- En la instalación de tendidos eléctricos que fuera necesario acometer en el término municipal deberán utilizarse dispositivos que impidan la eventual electrocución de la avifauna.

Artículo 5.8 Protección de la calidad atmosférica frente a partículas en suspensión (D)

1.- Todas las obras, tanto de edificación como de ejecución, se ejecutarán en el menor tiempo posible, estando los plazos regulados en el Titulo 7 Normas del Suelo Urbano

2.- Los movimientos de tierra se ejecutarán preferentemente en días de calma.

3.- Si el suelo se encuentra descubierto y las condiciones climáticas son adversas (altas temperaturas y viento), de forma que se ocasionen molestias continuas, se deberá exigir el riego de la parcela en ejecución. Esta medida presenta una eficacia del 84 % en las partículas en suspensión y en un 56 % para las inhalantes. En las condiciones de la licencia de obra se podrá establecer la periodicidad de riego en la zona de tránsito de maquinaria.

4.- El transporte de tierras que se deriven de las obras se realizará en condiciones adecuadas, en contenedores cubiertos con lonas o lienzos de material adecuado para impedir la dispersión de partículas de polvo.

5.- Los apilamientos de materiales y escombros en las obras serán los mínimos y se deberá controlar el polvo en estos mediante riegos periódicos.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 382/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 383/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Artículo 5.9 Protección de la calidad atmosférica frente a la contaminación acústica (D)

A) MEDIDAS PARA GARANTIZAR LOS OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

1.- El Plan Basico de Ordenación Municipal como figura de planeamiento general incluye de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación conforme a lo establecido en el RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2.- En el marco de la normativa sectorial en materia de ruido se establecen los siguientes valores de referencia que se habrán de alcanzar y no superar para las distintas a áreas de sensibilidad acústica (medidas en decibelios acústicos con ponderación A –dBA-):

a) En áreas urbanizadas existentes (correspondientes con la categoría de Suelo Urbano Consolidado):

Tipo de área acústica		Índices de ruido (dBA)		
		L day (dia)	L ev (tarde)	L n (noche)
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

En aplicación del Decreto 50/2025 (Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía) caso de superar los mencionados valores, el objetivo principal en la zona será alcanzar los correspondientes niveles de inmisión de ruido.

b) En nuevas áreas urbanizadas (correspondientes con las categorías de Suelo Urbano u suelo rustico sometidas a Actuaciones de Transformacion Uurbanistica):

Tipo de área acústica		Índices de ruido (dBA)		
		L day (dia)	L ev (tarde)	L n (noche)
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

En aplicación del Decreto 50/2025 (Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía) el objetivo principal en cada zona es no superar los correspondientes niveles de inmisión de ruido.

3.- Previo a la concesión de la licencia de obras de edificación se comprobará que el proyecto sea conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de objetivos de calidad acústica al espacio interior de las construcciones

4.- No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica del área acústica, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables (art. 20 Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).

5.- El Ayuntamiento exigirá que la maquinaria utilizada en actividades al aire libre en general, y en las obras públicas y en la construcción en particular, se ajuste a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

6.- Las nuevas actividades e infraestructuras que se desarrollen en el municipio se someterán a los valores límite de inmisión establecidos en el Anexo III, RD 1367/07 Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas) con las consideraciones establecidas en su art. 10, en caso de tratarse de una zona de servidumbre acústica de una infraestructura.

B) MEDIDAS PARA DISMINUIR LA EMISIÓN DE RUIDO Y CONTAMINANTES A LA ATMÓSFERA

1.- En los proyectos de obra de urbanización sobre el suelo urbano buscará el desarrollo de superficies urbanas más silenciosas, mediante el empleo de asfaltos menos rugosos y con texturas suaves, debiéndose acreditar con documentación fehaciente en el

2.- La mejora de la calidad del aire y la reducción del ruido en El Saucejo exige potenciar la aplicación de medidas de restricción del tráfico de vehículos privados, para conceder mayor importancia a las necesidades

del peatón, pudiéndose regular por ordenanzas específicas que podrán establecer las medidas que se indican a continuación:

- Ampliación y mejora de la red de carril bici, fomentando el uso de este medio de transporte totalmente sostenible., con fomento del uso de la bicicleta como medio de transporte en el entorno urbano mediante la creación de una red interconectada de vías de uso ciclista. Esta red debe dar respuesta a un conjunto de requisitos de carácter técnico, como son el gradiente máximo, buena calidad de asfaltado, anchura adecuada y mecanismos que garanticen la seguridad, y se dotará la ciudad u los nuevos suelos urbanos de más aparcamientos
- El desarrollo de los espacios libres favorecerá la movilidad peatonal en los diferentes sectores de suelo urbano. Para ellos se considerará la disposición lineal de estos espacios, su posición centrada y su conectividad, entre si y con los viarios y espacios libres existentes, ya sean jardines, plazas, zonas de juego o aceras amplias, dotadas de suficiente arbolado para garantizar la creación de itinerarios peatonales completamente sombreados y dotados de pequeñas zonas verdes de recreo y descanso.
- Los nuevos servicios y equipamientos urbanos deberán situarse en áreas adyacentes a zonas residenciales, al objeto de minimizar el desplazamiento y favorecer los mecanismos de control del ruido.

3.- En el diseño de los diferentes planes parciales se favorecerá la movilidad peatonal, que supondrá un incremento de la capacidad de relación de los ciudadanos de las nuevas zonas urbanas, otorgando a las nuevas zonas un carácter más habitable y un entorno más agradable para el peatón.

4.- Están sometidas a procedimiento de autorización administrativa de las comunidades autónomas, la construcción, montaje, traslado o modificación sustancial de instalaciones donde se desarrollen actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera, incluidas en el catálogo del anexo IV de la Ley 34/2007.

5.- Minimización de las pinturas de los viales y sustitución progresiva de las pinturas existentes por otras menos contaminantes.

Artículo 5.10 Protección de la calidad atmosférica frente a la contaminación lumínica (D)

1.- El Plan Basico de Ordenación Municipal como figura de planeamiento general incluye las determinaciones en materia de protección frente a la contaminación lumínica conforme a lo establecido en la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), en el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instalaciones técnicas complementarias y en el Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía, así como en sus posteriores modificaciones.

2.- Los proyectos de urbanización y proyectos de obras que actúen sobre áreas urbanas o urbanizables propiciarán el uso eficiente del alumbrado público, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios y evitarán la intrusión lumínica en zonas diferentes a las que se pretenda iluminar todo conforme al Real Decreto 1890/2008 o normas que lo desarrollen o sustituyan.

3.- Los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado que se recojan en los proyectos de urbanización o proyectos de obra serán los que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias 02 y 03 del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

a) Se emplearán lámparas y luminarias de mayor eficiencia energética que proyecten luz por debajo del plano horizontal y no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar, evitando que ésta se introduzca en fincas colindantes o dirija al cielo nocturno. Para este fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.

b) Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta se deberán cumplir los valores máximos establecidos en la Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del RD 1890/2008 de 14 de noviembre.

c) Todas las instalaciones de alumbrado exterior deberán estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado.

4.- Los titulares de las instalaciones de alumbrado exterior en actividades sometidas a Calificación Ambiental, licencia de obras u otros actos de intervención municipal a través de las correspondientes autorizaciones o licencias administrativas, deben incluir en la documentación técnica a presentar a los efectos previstos en el RD 1890/2008 de 14 de noviembre la siguiente información:

a) La justificación de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior proyectadas.

b) El flujo hemisférico superior instalado (FHS inst) será inferior o igual al 1%. Cuando esto no sea factible, deberá quedar justificado en los proyectos y, en ningún caso, se podrán superar los valores establecidos en el Anexo I del RD 19890/2008 de 14 de noviembre.

c) Las características técnicas de las luminarias, lámparas y equipos auxiliares.

d) Los sistemas de control proyectados.

e) Los criterios de eficiencia y ahorro energético.

f) Planos de la instalación.

Los proyectos de instalaciones de titularidad pública se han de ajustar necesariamente a los criterios de prevención y corrección de la contaminación lumínica definidos en el Reglamento.

Artículo 5.11 Gestión de los residuos sólidos (D)

A) MEDIDAS PARA FAVORECER LA GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

1. Los proyectos de urbanización deberán prever espacios en la vía pública para emplazar los contenedores de Residuos Sólidos Urbanos -RSU,-que reunirán las siguientes condiciones:

- Fácil acceso para vehículos de carga lateral con sentido de circulación a la derecha.
- Las zonas reservadas para contenedores de vía pública quedaran delimitadas en suficiente para instalar seis (6) contenedores: envase ligero de plástico, vidrio, papel/cartón, ropa, orgánico y resto.
- La superficie total de cada uno de estos espacios reservados en suelo residencial garantizará la inserción de un contenedor para un volumen medio de 800 litros, a razón de quince (15) litros de residuos por habitante/día por cada veintitrés (23) viviendas construidas
- En áreas comerciales y junto a equipamientos se valorará dicha superficie en cada caso.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 384/584

- La distribución de zonas de contenedores garantizará su máxima dispersión y menor afección a viviendas y comercios.

B) MEDIDAS PARA FAVORECER LA GESTIÓN DE RESIDUOS INDUSTRIALES

1.- Las empresas e instalaciones cuyas actividades que pudiesen generar residuos que tengan la consideración de residuos peligrosos conforme a la legislación vigente de deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que generen, realizada por una empresa gestora de residuos, y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

C) MEDIDAS PARA FAVORECER LA GESTIÓN RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

1.- Se prohíbe el depósito en vertedero de residuos de construcción y demolición que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esta disposición no se aplicará a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable ni a los residuos de construcción y demolición cuyo tratamiento no contribuya a los objetivos establecidos en el art.1 del Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, ni a reducir los peligros para la salud humana o el medio ambiente.

2.- Toda persona física y/o jurídica que intervenga en el proceso de producción y/o gestión de residuos generados en una obras de construcción o demolición estará obligado al cumplimiento de los establecido en la Ley 22/2011, de 28 de Julio, de residuos y suelos contaminados, en el Decreto 73/2012 de 20 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y en el citado Real Decreto 105/2008.

3.- El Ayuntamiento en el marco de sus competencias en materia de residuos podrá establecer mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transponerte, y en sus caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como podrá fijar las formas y cuantías de las garantías financieras para que el proceso sea acorde con al normativa sectorial vigente.

CAPITULO II SEGURIDAD AMBIENTAL

Artículo 5.12 Protección frente a avenidas e inundaciones (D)

1.- Los suelos ocupados por los cauces de la red hídrica que no estén clasificados como suelo urbano o urbanizable en el ámbito del término municipal de El Saucejo tendrán la consideración de suelos no urbanizables de espacial protección.

2.- El documento del Plan Basico no delimita nuevos crecimientos urbanísticos sobre cauces de la red hídrica, proponiendo únicamente actuaciones para evitar las avenidas al núcleo urbano.

En caso de posteriores innovaciones o modificaciones del planeamiento general que afecten a suelos por donde discurren cauces hídricos definidos, los suelos necesarios para drenar el caudal previsible en las avenidas con un período de retorno de quinientos (500) años se acondicionarán al uso público como espacios de uso recreativo y esparcimiento, con objeto de propiciar la transición entre el medio urbano y el medio natural, en concreto el cauce y sus riberas, amén de minimizar el riesgo de avenidas e inundaciones en suelo urbano, proteger la red hidrológica, para su conservación y restauración, y su integración en el proceso de crecimiento urbano.

Los suelos potencialmente inundables quedarán libres de la edificación y de cualquier uso o instalación permanente o temporal que impida la evacuación de avenidas.

De producirse la ocupación inevitable de terrenos con riesgo de inundación, esta afectará a los suelos potencialmente inundables de menor riesgo. La ocupación de estos suelos requerirá establecer medidas efectivas de defensa para disminuir el suelo afectado por las avenidas, quedando expresamente vinculadas la urbanización y edificación a la efectiva realización de las mismas. En este caso será preceptivo el informe favorable del organismo de cuenca que tenga asignadas las competencias, previo a la aprobación de los proyectos de obras.

En tanto no se produzcan las medidas correctoras los suelos seguirán considerándose como inundables y deberán cumplir las condiciones establecidas en el RDPH respecto a las limitaciones de usos en Zonas Inundublables. Todas las actuaciones propuestas deberán contar con autorización previa del Organismo de Cuenca, y deberán contar con Proyecto Técnico donde se estudie hidráulicamente las mismas, asi como las modificaciones en lo referente a inundabilidad que puedan producirse y su compatibilidad con la Ley de Aguas y RDPH.

Hasta que no se hayan ejecutado las actuaciones propuestas por el Estudio de Inundabilidad , las parcelas afectadas se consideraran como inundables en cuanto al análisis a las afecciones del DPH , y a lo dispuesto en los Art. 9, 9 bis, 9 ter, 14 y 14 bis del RDPH. .

3.- A efectos de ordenación de usos, y en conformidad con lo especificado para El Saucejo en el Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces aprobado por Decreto 189/2002 de 2 de julio, en las zonas inundables se diferenciarán tres zonas:

- Zona 1: Correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno de cincuenta (50) años o calado de la lámina de agua superior a cero con cinco (0,5) m y/o velocidades superiores a cero cincuenta metros por segunda (0,50 m/s).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 385/584

- Zona 2: Correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años.
- Zona 3: Correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años.

Los suelos potencialmente inundables estarán sujetos a las siguientes prescripciones:

- Zona 1: En los terrenos inundables de periodo de retorno de cincuenta (50) años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales. En cualquier caso, se prohíben usos que conlleven un riesgo potencial de perdidas de vidas humanas.
- Zona 2: En los terrenos inundables de periodo de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

  Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a cero con cinco (0,5) metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

  En los terrenos inundables de cien (100) años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 m por segundo, se prohibirá la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto se entiende por obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de diez (10) metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de cien (100) años de periodo de retorno es mayor de cero con dos (0,2).
- Zona 3: En los terrenos inundables de periodo de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años se prohíbe la instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidente grave. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

  Cualquier edificación destinada a vivienda deberá tener su planta inferior **situada a una cot**a mínima de cero con cinco (0,5) metros por encima de la cota alcanzada por las aguas en ese punto para la avenida de periodo de retorno de quinientos (500) años.

  En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

4.- Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

5.- En el caso de proyectarse encauzamientos y puentes, deberán seguirse los siguientes criterios:

a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.

b) Se evitará embovedar los arroyos en una longitud importante. No se colocarán tubos, bóvedas o marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro, con objeto de reponer el lecho natural del cauce.

c) Los apoyos y estribos deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público hidráulico y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

   Con carácter técnico puede decirse:

   - El calado debe ser como máximo el 80% de la altura de sección proyectada.
   - En el caso de proyectarse un encauzamiento con tubería de sección circular, el diámetro mínimo para longitudes superiores a 15 m será de 1,80 m. En el caso de proyectarse otro tipo de secciones, se deberá de tener en cuenta que estas sean visitables, por lo que la altura mínima deberá ser de 2,0 a 2,20 m y 2,50 a 3,00 m de anchura o superiores a estas. En obras de fábrica deberá respetarse un resguardo mínimo de 0,5 m
   - La velocidad nunca deberá ser superior a los 6 m/s, por razones de erosión. Con carácter general, teniendo en cuenta la gran cantidad de materiales que transportan las aguas en las avenidas, la velocidad media de la corriente suele quedar por debajo de la velocidad crítica
   - Para todas las conducciones cerradas se deberá cumplir:
     - Se deberá de calcular las sobreelevaciones de las curvas.
     - Se incluirán pozos de registro cada 50 m y en los cambios de dirección
     - Nunca deben entrar en carga

d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

e) Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

f) Estas estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

Artículo 5.13 Protección frente a riesgos por usos del suelo potencialmente peligrosos (D)

1.- Los suelos que pueden tener problemas de contaminación debido a un inadecuado manejo y gestión de sustancias peligrosas de las actividades que soportan, los propietarios de los suelos sobre los que se ejerzan o se hayan desarrollado en el pasado actividades potencialmente contaminantes del suelo, antes de su cambio a un uso no contaminante del suelo, tendrán las siguientes obligaciones en cumplimiento del Real Decreto

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 386/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados:

- Remitir al órgano competente un informe preliminar sobre el estado del suelo, con objeto de constatar su calidad previa a la instalación de nuevos usos.
- Dar publicidad del hecho de que sobre el terreno se ha desarrollado una Actividad Potencialmente Contaminante del Suelo, por lo que se debe realizar una anotación en la escritura pública que documente la transacción de derechos sobre aquel evitando con ello fraudes en las operaciones de compraventa. Si además, el suelo resulta estar contaminado, se anotará en la última inscripción del dominio, pudiendo ser cancelada únicamente tras su descontaminación. En cumplimiento de la Ley 22/2011,de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.
- A efectos de lo expuesto anteriormente, se entiende por Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo las incluidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005, así como aquellas actividades que, sin estar en dicho anexo, se den al menos una de las siguientes premisas:
    - Que produzcan, manejen o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el RD 363/1995.
    - Que dispongan de almacenes de combustible para uso propio con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros, quedando excluidos los depósitos de combustible de las viviendas (RD 1523/1999).

Artículo 5.14 Protección frente a riesgos sísmicos y movimientos del terreno (D)

1.- Los estudios geotécnicos que se realicen en el proceso de desarrollo del planeamiento, tanto en suelo urbano consolidado como en suelo urbanizable que se encuentren a menos de cincuenta (50) metros de la delimitación del suelo no urbanizable de especial protección de la cornisa, analizarán las condiciones de estabilidad del terreno que determinen las zonas a edificar y los retranqueos de taludes.

Se deberá identificar la presencia de fallas, con objeto de que la edificación no se instale sobre estas y que los espacios libres locales ocupen los grandes escarpes tectónicos.

2.- Las obras de urbanización y edificación que limiten con taludes naturales se retranquearán. El retranqueo será aquel que se estime suficiente para garantizar la estabilidad del terreno en consonancia con los estudios geotécnicos realizados.

Artículo 5.15 Protección frente al riesgo de incendios forestales (D)

1.- Conforme al Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, todo el término municipal de El Saucejo está incluido como zona de peligro por el riesgo de incendios forestales, teniendo el Ayuntamiento que elaborar, actualizar y revisar su correspondiente Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales.

2.- Los titulares, propietarios, entidades y asociaciones representantes de edificaciones, parcelaciones, urbanizaciones, instalaciones o actividades en suelo no urbanizable, por encontrarse en zona de riesgo por incendio forestal, tienen la obligación de redactar sus respectivos Plan de Autoprotección en conformidad con lo recogido en el art. 4.5.2 del Decreto 371/2010.

La redacción del pertinente Plan de Autoprotección frente a riesgos forestales será documento necesario para la consecución de la preceptiva Licencia municipal o Autorización administrativa de aquellas edificaciones, instalaciones o actividades que se pretendan implantar en suelo no urbanizable desde la entrada en vigor del Plan General.

3.- Las viviendas aisladas, edificaciones, instalaciones o actividades que se encuentren ubicadas o se pretendan implantar en suelo no urbanizable, por encontrarse en zona de riesgo por incendio forestal, incorporarán entre las medidas del Plan de Autoprotección:

- Asegurar la existencia de una faja exterior de protección de (quince) 15 de metros de anchura mínima, libre de residuos, de matorral, y de vegetación herbácea, pudiéndose mantener la masa arbolada y arbustiva aclarada.
- Mantener limpios de vegetación seca los viales de titularidad privada, tanto los internos como los de acceso, sí como las cunetas, en una anchura de 1 metro.
- Disponer de hidrantes ajustados a las prescripciones técnicas legalmente establecidas, conectados a la red de abastecimiento para suministrar agua a los vehículos de extinción en caso de incendio, debiendo tener fácil acceso a los vehículos autobomba y estar debidamente señalizados.

4.- En el suelo no urbanizable, por encontrarse en zona de riesgo por incendio forestal, se estará a lo dispuesto en el Decreto 371/2010 y Decreto 247/2001 y las normas que los modifiquen y/o sustituyan. Adicionalmente se contemplarán las siguientes medidas:

- La concesión de licencias en estos espacios a actividades que dispongan o necesiten grupos electrógenos, transformadores eléctricos, motores de combustión, así como cualquier otra instalación de similares características, deberá contar con las medidas oportunas para evitar un potencial incendio y contar con al menos un cortafuegos perimetral de al menos cinco (5) metros de anchura.
- Para conceder licencias de acampada estacional o permanente se deberá exigir la protección mediante cortafuegos como el anterior, y además la dotación de extintores de agua para sofocar fuegos incipientes y con una reserva de agua de, al menos cinco mil (5.000) litros.

5.- Cualquier edificación distará veinticinco (25) metros de masas arbóreas, en cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 387/584

CAPITULO III SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

Artículo 5.16 Seguimiento ambiental del planeamiento (D)

1.- Previa a la aprobación del planeamiento de desarrollo se comprobará el cumplimiento del condicionado ambiental del Plan Basico y de las medidas de correctoras de impactos, así como las medidas previstas en los diferentes planeamientos de desarrollo que han de garantizar su efectividad.

2.- En la fase de replanteo y de ejecución de las obras se procederá a la inspección ocular periódica. Cuando se detecten desvíos o incumplimientos de medidas se deberá requerir su inmediata corrección.

3.- El Ayuntamiento de El Saucejo, durante las obras de urbanización y antes de la emisión del certificado final de obra o del acta de recepción provisional de las obras, o durante las obras de edificación y antes de emitir el certificado final de obra o el otorgamiento de la licencia de ocupación, deberá comprobar:

- Si las obras han afectado a zonas de dominio público y sus áreas de protección. Los entes titulares de las mismas ejercerán de la misma manera la vigilancia del cumplimiento de las medidas relativas a esas zonas.
- El estado de conservación de los elementos naturales preservados y las condiciones para su mantenimiento y conservación.
- El grado de cumplimiento de las medidas correctoras y del condicionado expuesto.
- El estado de limpieza y grado de conservación del entorno inmediato a las obras, prestando especial atención a vertidos y residuos.

4.- El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de todas las normas de carácter medioambiental que puedan establecerse en el Plan General.

CAPITULO IV CONTROL DEL IMPACTO EN LA SALUD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 5.17 Control y seguimiento del impacto en la salud del planeamiento (D)

1.- En conformidad con la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procederá a la EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD (EIS) de todos aquellas actividades, obras, planes y proyectos, cuando se sometan al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental previsto en la normativa vigente, así como las modificaciones sustanciales de las ya autorizadas.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 388/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

TITULO 6 NORMAS DEL SUELO RUSTICO

CAPITULO I NORMAS GENERALES DEL SUELO RUSTICO

SECCION 1st DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1 Definición. Categorías y Zonas. (N)

1.- Constituyen el Suelo Rustico aquellos terrenos excluidos de la clasificación del Suelo Urbano, que no pueden ser urbanizados, bien porque están sujetos a algún régimen de protección, bien porque conforme a la estrategia y al modelo territorial y de usos previsto por este Plan, deben ser excluidos, en principio, del proceso urbanizador o preservados del mismo.

2.- En base a lo anterior, este Plan establece las siguientes categorías:

2.1 Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, en el que se incluyen:

Los terrenos que tienen la consideración de bienes de dominio público natural, al estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de estos, y cuyo régimen jurídico demande la preservación de sus características, y aquellos que están sujetos a un régimen específico de protección por la correspondiente legislación administrativa sectorial, que de conformidad con dicha legislación estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico, del paisaje o del medio ambiente.

Se incluyen en este apartado, por su propia naturaleza ligada a un régimen de suelo de dominio público específico, las VÍAS PECUARIAS y la red de CARRETERAS, en conformidad con su legislación reguladora. Asimismo, en esta misma categoría del suelo rustico se incluyen los CAUCES HIDRAULICOS, (ríos y arroyos), sometidos a su normativa correspondiente, incluyendo las zonas de dominio público de los cauces existentes en el término municipal afectadas por la legislación de aguas.

Sobre el cauce del río Corbones que discurre por el término municipal y sus zonas aledañas la administración autonómica, en cumplimiento con las determinaciones estatales y europeas, tiene delimitada ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC) a fin de preservar los hábitat naturales de importancia comunitaria allí localizados, quedando sometido a la legislación específica de patrimonio natural y de biodiversidad.

2.2 Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial

Incluye los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA- se delimitan en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla -PEPMF-, que asumida por el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Saucejo , deben ser excluidos del proceso urbanizador o preservados del mismo, por ser merecedores de algún régimen especial de protección para garantizar el mantenimiento de sus características, valores o intereses en ellos concurrentes, de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, cultural, o relativo a los recursos naturales. Todo ello sin que deban ser considerados como suelos residuales del urbanizable, sino con capacidad de ser mejorables, realzados sus potencialidades territoriales y sus funciones sociales, que el Plan fomenta explícitamente, y desde luego, tutela.

Se ordenan como Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial los terrenos ubicados al noroeste del término municipal de El Saucejo al norte del río Corbones incluidos en el PEPMF como Zona especifica:

COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL EL PINALEJO (CS26)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 389/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Sobre estos suelos el PEPMF, además de las condiciones generales, define objetivos de protección aplicables al conjunto del ámbito, tanto los derivados de sus características especiales al contener zonas húmedas con un valor natural y ecológico relevante, como su propia conformación de complejo serrano de interés por sus valores paisajísticos, condicionantes que son trasladados al documento del propio Plan Básico de Ordenación Municipal.

2.3 Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Urbanística

Se incluyen en esta categoría las áreas del territorio que por sus valores intrínsecos (contener ecosistemas de especial valor, presentar riesgos de erosión o ser elementos significativos del paisaje) el Plan Básico considera adecuado establecer medidas específicas de protección para mantener sus características.

Por un lado la ZONA DE PROTECCION DE PARAJES SINGULARES DE LAS RIBERAS DE LOS ARROYOS, conformada por los terrenos de los valles de los arroyos que destacan por el buen nivel de conservación del bosque y el matorral autóctono así como por el hábitat de su fauna. Se delimitan así:

PARAJE SINGULAR DEL ARROYO DE LOS LOBOS

PARAJE SINGULAR DEL ARROYO DE LA SOLANA

ENTORNO DE LA FUENTE VIEJA (manantial y cauce efluente).

Por otro lado se incluyen también en esta categoría la ZONA DE PROTECCION DEL PAISAJE DE LAS CUMBRES DE LA PLATAFORMA CENTRAL, que incluye la corona de cerros singulares situados en la zona central del término municipal, que rodean los núcleos urbanos y que por su configuración como hitos relevantes o fondo visual característico singularizan el paisaje rural de El Saucejo.

Los objetivos de protección de estos suelos en las riberas de los arroyos y en la corona de cerros vienen a restringir y limitar los movimientos de tierras y la implantación de edificaciones, y actividades que puedan generar alteraciones excesivas del paisaje y del medio natural a conservar.

2.4. Suelo Rustico Común

Incluye los terrenos que conforme a la estrategia territorial adoptada por el Plan Básico de Ordenación Municipal, deban ser excluidos del proceso urbanizador o preservados del mismo, por ser suelos no necesarios a largo plazo para el desarrollo urbano del municipio, y por considerarse necesario y conveniente el mantenimiento de su uso fundamentalmente agrícola o para la protección del paisaje, o bien como soporte de actividades relacionadas con el medio natural, que deban ubicarse fuera de las áreas urbanas, sin ser merecedores de algún régimen singular de protección. Se distinguen en esta categoría tres zonas, con similar regulación atendiendo a las propias características de cada territorio.

ZONA RURAL AGRÍCOLA localizada en el área central del término municipal, caracterizada por ser la zona más llana y con mayor capacidad para el uso agrícola, y bajo la cual se desarrolla básicamente el acuífero, sobre la que se potencia su aprovechamiento y uso agrícola, como soporte fundamental de la población, y sobre la que se permiten con los correspondientes controles la implantación de otro tipo de instalaciones o actividades ganaderas o vinculadas al medio rural.

ZONA RURAL DE HUERTOS correspondiente a las zonas más próximas a los núcleos urbanos, donde tradicionalmente se han desarrollado huertos de cultivos vinculados a la población, situadas o localizadas en proximidad a cauces de arroyos y a la obtención con cierta facilidad de agua extraída de pozos a escasa profundidad. Se pretende conservar este uso suburbano, pero complementario y próximo a la actividad de la población de carácter rural como El Saucejo, evitando en lo posible las tensiones de desarrollo urbanístico sobre las mismas, que actualmente no es necesario, y que previsiblemente en el futuro se puede canalizar hacia otros suelos menos singulares y valiosos, sin necesidad de perder este activo singular de las huertas suburbanas.

ZONA DE MONTE BAJO situada en las áreas más periféricas del término municipal, con topografía más accidentada, y que mayoritariamente está ocupada por zonas de monte bajo matorral o pastizal, con pendientes más abruptas, y con peores condiciones de rentabilidad agrícola, sobre la que se pretende proteger su carácter más natural, como suelo complementario y equilibrado al uso agrícola, y sobre el que también se pueden implantar otros usos ganaderos, turísticos o de otras actividades vinculadas al medio rural.

2.5. Sistemas Generales en suelo rustico

Se incluyen.

PARQUES RURALES constituidos por una red de terrenos o elementos naturales singulares diseminada por el término municipal con ubicación y función diferente del resto de Parques o Jardines urbanos no son incluidos en el SSGG de Espacios Libres.

PARQUE RURAL DEL RIO CORBONES

PARQUE RURAL DE LA FUENTE DE LA MEZQUITILLA

LA RED DE CAMINOS RURALES de uso y dominio público del territorio municipal, que discurren por las distintas zonas del suelo rustico, siendo su función la del soporte de la movilidad en vehículo o de peatones por el medio rural, siendo el objetivo del Plan General, la conservación de su dominio y uso público.

LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS en suelo rustico, destinados a infraestructuras de abastecimiento ,saneamiento o distribución eléctrica , o de combustibles, como servicios de titularidad publica

El régimen de estos suelos será el correspondiente al definido en el Titulo 3 de estas Normas relativo al Regimen de los Sistemas.

2.6 Afecciones Sectoriales

Sobre las fincas privadas de las distintas categorías de suelo rustico definidas en los apartados anteriores, en conformidad con la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre ,, se superponen las respectivas afecciones sectoriales relativas a:

CARRETERAS: zonas de servidumbre legal, zonas de no de edificación y zonas de afeccion.

AGUAS: zonas de servidumbre y policía.

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS: con sus respectivas zonas de servidumbre o protección de cada tipo de infraestructura.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO: donde se superponen las zonas de protección arqueológica sobre las fincas rusticas privadas o las medidas de protección patrimonial , sobre edificaciones u otros elementos incluidos en el Catalogo de Protección Patrimonial.

Artículo 6.2 Actuaciones en Suelo Rustico. Licencias y autorizaciones administrativas.(N)

1.-Conforme al Articulo 22 del Reglamento de la LISTA , todas las actuaciones de parcelación o segregación de fincas o terrenos, de edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras, o usos del suelo, a realizar sobre suelo rustico:

a), deberán ser compatibles con el régimen del suelo, especifico que determina la ordenación territorial y urbanística, y la legislación sectorial, a estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos;

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 390/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

b) no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros definidos en el Articulo 24 del reglamento dela LISTA , (o regulación que lo sustituya);

c) quedaran vinculados al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso , y adecuadas al entorno rural, considerando su integración paisajística y la optimización del patrimonio y edificado..

2. Las licencias y autorizaciones administrativas necesarias para desarrollar las distintas actuaciones que puedan realizarse en el suelo rustico, se regirán conforme a las determinaciones de los Articulos 137 y 138 de la LISTA , y del Articulo 25 de su Reglamento,(o regulación que la sustituya).

3. En las edificaciones existentes, que conforme a la ordenación territorial o urbanística, queden en situación de Fuera de Ordenación, como construcciones o instalaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación (Articulo 84 apartado 3 de la LISTA), podrán realizarse obras de conservación, de reforma, de mejora, o de adecuación a las actividades que en ellas se desarrollan, asi como la implantación de otros usos y actividades, que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. No se permitirán actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de ordenación territorial y urbanística.

4. En las edificaciones existentes, que queden en situación de Fuera de Ordenación, como construcciones o instalaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación (Articulo 84 apartado 3 de la LISTA), que son las edificaciones existentes, que ocupan suelo de dominio publico destinado a viario o a sistemas dotacionales, solo podrán realizarse obras de conservación.

5. Se requerirá de autorización previa para la ampliación de actuaciones extraordinarias implantadas, que impliquen incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada, y en todo caso para los cambios de uso.

Artículo 6.3 Parcelaciones y segregaciones en esta clase de suelo.(N)

1.- Todos los actos de parcelación, de agregación o segregación de fincas o terrenos en suelo rustico quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, manteniéndose siempre acorde a lo dispuesto en la legislación sectorial vinculada al mundo rural (agraria, forestal, etc.). Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán autorizar o inscribir escritura de división, parcelación, agrupación o segregación de terrenos sin que se acredite el cumplimiento del requisito de poseer licencia municipal, que deberá testimoniarse en la formalización de la correspondiente escritura.

2.- En esta clase de suelo no podrá realizarse, ni por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación de parcelas o fincas con fines edificatorios, en los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de parcelación urbanística, conforme a lo establecido en el Articulo 139 del Reglamento de la LISTA. .

b) Cuando pueda dar lugar a otras fincas inferiores a la parcela mínima fijada para la realización de usos previstos en estas Normas Urbanísticas en cada tipo de suelo rustico.

Artículo 6.4 Edificaciones e instalaciones en esta clase de suelo. (N)

1.- Todos los actos de edificación e instalación en el suelo rustico quedarán sujetos, cualquiera que sea su actividad, a previa licencia municipal, o titulo habilitante equivalente.

3.- El uso y construcción para el que se conceda la licencia deberá en su caso, quedar vinculado a la totalidad de la superficie de la parcela afecta normativamente, según la clase de suelo rustico, mediante inscripción registral que exprese las limitaciones en cuanto a su divisibilidad, edificabilidad y obligaciones impuestas por la autorización previa de la construcción, considerándose in edificables para futuras parcelaciones o segregaciones.

4.- Deberá destinar el suelo al uso previsto, así como conservar y en su caso mejorar las edificaciones, instalaciones, valores naturales o de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga existentes o de que sean susceptibles los terrenos, mediante el empleo de obras, medios técnicos e instalaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso los trabajos y las obras precisas, estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

Artículo 6.5 Documentación general de los proyectos y planes de los distintos usos en el suelo rustico. (N)

1.- La documentación mínima que exigirá a dichos documentos será la que establezcan las ordenanzas municipales, dependiente del tipo de actuación. En función del tipo de actividad y de su importancia, el Ayuntamiento exigirá en función de lo marcado por la legislación ambiental la documentación específica correspondiente.

Artículo 6.6 Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en suelo rustico (N)

1.- En suelo rustico, y en defecto de previsión expresa en las normas reguladoras de la edificación de cada uso permitido, en cada una de las categorías de suelo rustico, se estará a lo dispuesto en este artículo.

2.- Condiciones de Edificación.

a) Con carácter general, la composición de las edificaciones (fachadas, cubiertas, huecos y otros elementos arquitectónicos) se adaptaran al paisaje rural preexistente y a las tipologías y volúmenes rurales tradicionales de la zona, con utilización de los materiales y colores tradicionales del medio rural.

Todos los paramentos verticales tendrán tratamiento de fachadas no estando permitidas las medianeras.

En casos excepcionales podrán eximirse de esta obligación de forma justificada aquellas construcciones con actividad especial que requiera un diseño específico. En este caso es necesario el apantallamiento vegetal con especies autóctonas para minimizar el impacto visual en el paisaje.

b) La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y diez (10) metros hasta la cornisa o alero de la cubierta.

Para las edificaciones públicas singulares, edificaciones agropecuarias o industriales así como los elementos de infraestructuras, se podrán permitir mayores alturas cuando en la solicitud de la licencia se justifique adecuadamente por necesidades ineludibles de la actividad. En este caso es necesario el apantallamiento vegetal con especies autóctonas para minimizar el impacto visual en el paisaje.

La altura edificable se medirá desde la rasante del terreno natural hasta cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótano cuya fachada quede vista.

c) Las edificaciones deberán retranquearse de todos los linderos de la parcela, un mínimo de tres metros. Dentro de una misma parcela, la separación entre edificaciones será como mínimo de tres (3,00) metros.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 391/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

d) La cubierta podrá ser plana o inclinada, en cuyo caso serán de tejas, con pendiente no superior al cincuenta por ciento (50%). Pueden permitirse el tratamiento con otros materiales homologados en las edificaciones agropecuarias , industriales, o construcciones auxiliares.

3.- Además de las condiciones indicadas en este Título, deberán tenerse en cuenta, en su caso, las indicadas en el Titulo 5, correspondiente a las Medidas de Protección Ambiental.

Artículo 6.7 Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo rustico.(N)

1.- Movimiento de tierras.

Se prohíbe la realización de movimientos de tierras que impliquen modificación de la morfología del área, y transformen abusivamente el destino rústico del suelo.

En caso de que sea preciso el movimiento de tierras para apoyar la edificación no se podrá dar lugar a terraplenes o desmontes con altura superior a tres (3) metros, pudiéndose construir muros de contención, mediante tierras o de piedras u otros materiales que no desentonen con el medio, que no superen en su parte vista la altura de dos (2) metros siendo necesario que se resuelvan íntegramente en el interior de la propia parcela.

Se deberán presentar como parte integrante del proyecto, planos detallados de la topografía actual y reformada que se pretende en todo el ámbito de la parcela, detallando las especies arbóreas existentes en planos, así como el proyecto de repoblación de apantallamiento vegetal que sea necesario en su caso.

2.- Vegetación y Medio Ambiente.

Las obras no podrán conllevar la tala de ninguna encina, alcornoque u otro ejemplar arbóreo autóctono debiendo conservarse las especies existentes de forma integrada en el espacio no edificado de la parcela.

3.- Infraestructura.

Todo proyecto de edificación o infraestructura, ya sea público o privado, deberá incluir medidas de protección y restauración de la superficie afectada. Se incluirá proyecto detallado de los aspectos infraestructurales de la instalación.

El abastecimiento de agua deberá resolverse preferentemente de modo autosuficiente y ambientalmente sostenible, bien por pozo, u otros medios admitidos por el organismo competente, en la propia parcela, salvo que exista autorización de conexión a la red de la compañía suministradora de agua. Deberá justificarse el consumo previsto para la instalación y el caudal disponible conforme a la legislación sectorial, garantizándose en todo caso la potabilidad del agua. Las instalaciones en Suelo Rustico, no podrán engancharse a los servicios urbanos municipales salvo autorización expresa de la corporación municipal y visto bueno de la empresa concesionaria. La carencia de recursos para el abastecimiento autosuficiente, será razón para desestimarse la implantación de un uso de este tipo.

El saneamiento deberá resolverse mediante conexión a la red municipal de alcantarillado. En caso que esta opción no sea técnicamente viable se deberá optar por una solución autosuficiente e independiente ambientalmente sostenible que incluya depuración y eliminación de residuos de cualquier tipo y anaeróbicas para aguas residuales. Quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación de aguas subterráneas o superficiales.

4.- Vallado.

El cercado de aquellas fincas que soliciten o requieran cerramientos de la parcela se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados (reja, malla vegetal, empalizados, setos, arbolado, etc.). Opcionalmente se podrá formalizar el cerramiento con una primera con una parte de fábrica maciza, que no superará en ningún caso los cien (100) centímetros de altura medidos en su parte exterior, completándose en la parte superior con los referidos elementos diáfanos.

Se prohíben el uso de materiales de desecho en el vallado y cerramiento. En ningún caso estas vallas impedirán el libre paso de la fauna existente.

5.- Otras condiciones:

Carteles publicitarios: solo se autorizan con alturas no superiores a tres metros y dimensiones longitudinales máximas de diez (10) metros.

Artículo 6.8 Acuerdos entre particulares y la Administración en esta clase de suelo (N)

1.- La administración podrá acordar con los propietarios de terrenos, cesiones de suelo para su conservación por sus valores naturales, fauna, flora, medio ambiente o de patrimonio histórico o los hagan merecedores de una especial protección o para el desarrollo de actividades o dotaciones públicas locales de interés social.

Igualmente se podrá acordar la ejecución por los particulares de infraestructuras públicas adicionales a la actuación de que se trate.

Los terrenos cedidos, pasarán a formar parte del patrimonio municipal. El mantenimiento y conservación de los terrenos cedidos corresponderá, en su caso, al titular de la actividad utilizada mientras ésta siga en funcionamiento. El Ayuntamiento no podrá ceder por ningún título los terrenos que le hubieren sido cedidos, que habrán de mantener además la condición de suelo rustico.

Artículo 6.9 Régimen de suelo para las edificaciones y construcciones aisladas en Suelo Rustico existentes anteriores a la entrada en vigor del PBOM (N)

1.- Las construcciones o instalaciones existentes no conformes con la legalidad territorial o urbanística vigente erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan , podrán regularizar su situación con sus características actuales, si así fuere, siempre que se justifique adecuadamente su congruencia y coherencia con el modelo y la ordenación territorial escogida por el Plan, y reúnan las condiciones de seguridad y habitabilidad, cumplan los aspectos fundamentales de las normas básicas de la edificación y demás reglamentaciones sectoriales. Este cumplimiento deberá ser justificado documentalmente por técnico competente.

Las edificaciones aisladas existentes en las distintas zonas del Suelo Rustico, se ajustaran al Régimen Urbanístico correspondiente a los siguientes supuestos, en función de su nivel de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 392/584

a) Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística establecida por el PBOM , construidas con licencia. En estos casos se podrá conceder licencia de ocupación, o en el supuesto de cambio de uso, si este es compatible con la ordenación.

b) Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística establecida por el PBOM, construidas sin licencia. En estos casos los titulares deben solicitar licencia urbanística. En estos casos se podrá conceder licencia de ocupación, o en el supuesto de cambio de uso, si este es compatible con la ordenación.

c) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística establecida por el PBOM, en situación legal de Fuera de Ordenación.

   Construidas con licencia, conforme a la ordenación urbanística anterior al Plan Basico o con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística.

   En estos supuestos de Fuera de Ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos autorizados por el PBOM, en función del grado de compatibilidad de la edificación, total o parcial, con la ordenación urbanística. Para las edificaciones en Fuera de Ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación, si se mantiene el uso originario o si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación del PBOM.

d) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística establecida por el PBOM, en situación legal de Asimilado a Fuera de Ordenación.

   Corresponde con edificaciones construidas sin licencia, terminadas, y en las que se ha agotado el plazo para adoptar medidas de disciplina y restablecimiento de la legalidad, seis (6) años conforme al plazo establecido en el Articulo 153 d ela LISTA, Ley de Impulso para la sostenibilidad de Andalucia..

   En estos supuestos corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación, mediante el procedimiento establecido en los art.173 y 174 dela LISTA. En el régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos autorizados por el Plan General, en función del grado de compatibilidad de la edificación (total o parcial) con la ordenación urbanística. Para las edificaciones en régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación no procederá la concesión de licencia de Ocupación, que podrá ser sustituida por la resolución del Procedimiento de Reconocimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación, a los efectos de la contratación de los servicios con empresas suministradoras

   No pueden reconocerse como Asimiladas al régimen de Fuera de Ordenación, las edificaciones o construcciones en Suelo Rustico de Especial Protección por legislación específica, o Preservado por la ordenación territorial o urbanística, salvo que sean anteriores al establecimiento de dicho nivel de protección.

e) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística establecida por el PBOM, en situación de restablecimiento de la legalidad urbanística, diferenciándose:

   Edificaciones construidas sin licencia, terminadas, y sin haberse agotado los plazos para adoptar medidas de disciplina y restablecimiento de la legalidad, plazo seis (6) años conforme al Articulo 153 d ela LISTA, Ley de Impulso para la sostenibilidad de Andalucia..

   Edificaciones en terrenos de dominio público o de terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección antes de la construcción de la edificación (edificaciones posteriores a la entrada en vigor del PEMF en el ámbito del Complejo Serrano de El Pinalejo o en el área delimitada como Zona de Especial Conservación ZEC del Río Corbones, o en los ámbitos de protección establecidos en el PBOM).

   En estos supuestos, no procede legalizar ni usar las edificaciones y corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística, la reposición de la realidad física alterada conforme a los mecanismos contenidos en la legislación urbanística.

2.- A los efectos dispuestos en los Artículos 173 y 174 de la LISTA Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, relativos a las obras autorizables sobre edificaciones existentes en situación legal de Fuera de Ordenación o Asimilado a Fuera de Ordenación, se distinguen dos supuestos:

a) Usos o edificaciones totalmente incompatibles con la Ordenación urbanística, son los ubicados en suelo de dominio público, o que presentan riesgos naturales de inundación o corrimiento de tierras, donde el hecho edificatorio es disconforme con el destino urbanístico de los suelos. Se incluyen los suelos afectados por zonas de Dominio Público Hidráulico de los cauces, en Suelo Rustico.

   Las obras autorizables serán solo las de reparación, conservación, y consolidación, para mantener la habitabilidad del uso original.

b) Usos o edificaciones parcialmente incompatibles con la ordenación urbanística, son el resto de los ubicados en suelo rustico, no incluidos en el epígrafe anterior, donde el hecho edificatorio puede ser compatible con el destino urbanístico de los suelos, pero se incumplen parte de las determinaciones de ordenación.

   Las obras autorizables serán las de reparación y conservación anteriores, y además obras de reforma, rehabilitación o mejora, siempre que no se produzca incremento de la superficie total edificada, ni se supere la ocupación máxima permitida, ni las condiciones de altura máxima de la edificación. En estos casos se admitirán cambios de uso si los nuevos usos son autorizables por las Normas Particulares de las distintas Zonas del suelo rustico.

3.- Sin perjuicio de todo lo anterior, dichas construcciones o instalaciones podrán ser objeto de expropiación o ser obtenidas por alguno de los procedimiento previstos en la actual legislación urbanística si afectara al desarrollo de Sistemas Generales o Locales previstos por el propio PBOM, que serán en todo caso prioritarios (trazados de redes de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres, etc.).

4.- Sobre las edificaciones en que por motivo de incumplimiento de los parámetros básicos de edificación, ejecutados sin licencia urbanística y que puedan someterse a la figura de Asimilado a fuera de Ordenación (AFO), las obras autorizables serán las mismas, que las definidas anteriormente para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación parcial (FOP).

SECCION 2nd NUEVOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RUSTICO

Artículo 6.10 Prohibición de Nuevos Asentamientos en Suelo Rústico (N)

1. En Suelo Rústico se prohíbe la formación de nuevos asentamientos, salvo los que resulten de las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo que sean conformes con las estrategias y directrices del presente Plan .

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 393/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 394/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Artículo 6.11 Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en Suelo Rústico no incluido en una Actuación de Nueva Urbanización (N)

1. Con carácter general, se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. En particular y sin perjuicio de lo dispuesto en el Articulo 24 del Reglamento de la LISTA, (o la legislación que lo sustituya), se considera que inducen a la formación de un nuevo asentamiento la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando alguna de las divisiones tenga una superficie inferior a la parcela mínima establecida en el presente Plan General para el uso ordinario al que se destina o pretenda destinar el terreno según zona en la que se localice el terreno.

Artículo 6.12 Parcelaciones en suelo rústico (N)

1. Con carácter general están prohibidas las parcelaciones en el suelo rústico.

2. Sólo serán autorizadas las parcelaciones que cumplan las condiciones mínimas correspondientes a la zona de suelo rústico en la que se ubiquen , concretamente con la RESOLUCION de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluz, o norma que la sustituya .

SECCION 3rd USOS Y ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RUSTICO

Artículo 6.13 Usos ordinarios en Suelo Rústico (N)

1. Son usos ordinarios del suelo rústico, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, que necesariamente requiera de su implantación en suelo rustico para el aprovechamiento normal de esos recursos, , y que no supongan la transformación definitiva de su naturaleza rustica., conforme a los criterios que establece el Articulo 27 del Reglamento de la LISTA .

2. Son usos ordinarios:

a) Los usos agrícolas. Se considera uso agrícola el ligado directamente al cultivo de recursos vegetales.

b) Los usos ganaderos, Que incluyen la cría de todo tipo de ganado, aunque solo tendrá carácter ordinario en los casos previstos en la legislación urbanística y ambiental

c) Los usos forestales. Se incluyen dentro de esta categoría la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

d) Los usos cinegéticos

e) Cualquier otro uso vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos establecidos en la legislación urbanística.

2. También son usos ordinarios del suelo rústico los usos vinculados a:

a) El aprovechamiento hidráulico

b) Las energías renovables. Salvo que su implantación se realice sobre suelos con categoría de suelos especialmente protegiudos o preservados , en que tendrán consideración de usos extraordinarios. STC 25/2024, de 13 de febrero de 2024

c) Las actividades mineras. Salvo que su implantación se realice sobre suelos con categoría de suelos especialmente protegiudos o preservados , en que tendrán consideración de usos extraordinarios. STC 25/2024, de 13 de febrero de 2024

d) Las telecomunicaciones

e) En general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Artículo 6.14 Actuaciones Ordinarias Necesarias en Suelo Rústico. (N)

1. Se consideran actuaciones ordinarias necesarias en suelo rústico, las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean precisas para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios en esta clase de suelo y que se definen en el Articulo 28 del Reglamento de la LISTA.

Artículo 6.15 Actuaciones Ordinarias Complementarias en Suelo Rústico (N)

1. Se consideran actuaciones ordinarias complementarias de primera transformación en suelo rústico, las aquellas que coadyuvan al sostenimiento de la actividad principal que se desarrolla en la explotación y que se definen en el Articulo 28 del Reglamento de la LISTA.

2. Se priorizará su ubicación integrada en el ámbito de la explotación, debiendo se ser proporcionales al uso que justifica su implantación , que no podrá generar edificaciones de superficie mayor al 2% de la superficie de la parcela donde se ubique.

Artículo 6.16 Actuaciones Ordinarias para Infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos en Suelo Rústico (N)

1. Se consideran también actuaciones ordinarias en suelo rústico la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos, de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Cuando admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida ponderando los criterios legalmente establecidos.

3. Estas infraestructuras no previstas en los instrumentos de planeamiento, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el presente Plan y en los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 6.17 Edificaciones residenciales vinculadas a los usos ordinarios en Suelo Rústico (N)

1. Se consideran actuaciones residenciales vinculadas a los usos ordinarios en suelo rústico las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios conforme a los requisitos legalmente establecidos, en el Articulo 29 del Reglamento de la LISTA., (o Norma que la sustituya)

Artículo 6.18 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de las Actuaciones Ordinarias. (N)

1.- Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones generales de implantación:

a) Que sean necesarias para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rustico.

b) Ocupación máxima de la parcela por la edificación: Dos por ciento (2%).

c) Altura máxima de una planta y 5 m.

c) Distancia a linderos: Mínimo de 3 m. para las construcciones , excepto los vallados..

Además, se deberán cumplir las condiciones de edificación recogidas en el Articulo 6.6 y el 6.7 de estas Normas Urbanísticas, las normas específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del TITULO 5 de estas Normas..

2.- Los almacenes, garajes y otras edificaciones vinculadas al uso agrícola, no se podrán situar a menos de veinticinco (25) metros del suelo urbano, o de cualquier otro edificio situado en parcela colindante.

6.- Las granjas, cuadras, establos y vaquerías, vinculadas al uso ganadero, no se podrán situar a menos de doscientos cincuenta (250) metros del suelo urbano ni a menos de cien (100) metros de cualquier edificio de vivienda no integrado en la misma parcela, salvo limitaciones de distancia superiores que establezca la normativa sectorial del uso; en el proyecto de implantación se deberá contemplar la depuración de las aguas residuales con un sistema homologado, así como una estimación de los residuos sólidos generados y solución a la gestión de los mismos. Se prohíbe el vertido directo a los cauces o al suelo de cualquier tipo de residuo.

Los terrenos destinados a acopio de materiales de origen orgánico al aire libre deberán disponer de base rígida impermeable que evite la contaminación del suelo y aguas subterráneas. Asimismo, los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales, sin un tratamiento previo que neutralice su poder contaminante.

Artículo 6.19 Condiciones de tramitación (N)

1. Las construcciones e instalaciones relacionadas en los artículos anteriores se tramitarán de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 137 a 140 de la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía , LISTA.

SECCION 4th USOS Y ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RUSTICO

Artículo 6.20 Usos Extraordinarios en Suelo Rústico. (N)

Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico podrán tener por objeto los siguientes usos:

a) Grandes instalaciones agropecuarias

b) Industrias que hayan de emplazarse en medio rural

c) Instalaciones vinculadas a actividades extractivas, que no se ubiquen en suelo rustico común.

d) Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural:

- Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados.
- Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados.
- Centros o adecuaciones recreativas, deportivas y de ocio, cualquiera que sea su naturaleza y tipo de instalación.
- Campamento de turismo, campings e instalaciones similares.
- Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas o espirituales.

e) Edificaciones públicas singulares que hayan de emplazarse en el medio rural:

- Centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios.
- Educacionales y residencias asistenciales para la tercera edad.
- Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticas y medioambientales.

f) Vertederos, depósitos y almacenamiento de residuos que cuenten con declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.

g) Construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas al servicio de las carreteras. Gasolineras.

2.- Cualquier otra actividad que cumpla lo regulado en el artículo anterior de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 6.21 Actuaciones extraordinarias en suelo Rústico (N)

1. En suelo rústico podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación:

a) Los usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural,

b) Los usos y actuaciones que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Estas actuaciones incluirán las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras (eléctricas, de abastecimiento o saneamiento, etc.) y servicios técnicos necesarios para el desarrollo de los citados usos.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 395/584

Artículo 6.22 Edificaciones residenciales vinculadas a los usos extraordinarios en Suelo Rústico (N)

1. -No se autorizaran edificaciones residenciales vinculadas a las actuaciones extraordinarias.

Artículo 6.23 Usos y actuaciones de interés público o social (N)

1.-Se consideran usos y actuaciones de interés público y social que contribuyen al desarrollo del medio rural, los definidos en el Articulo 30 del Reglamento de la LISTA.

Artículo 6.24 Usos y actuaciones que deben emplazarse necesariamente en Suelo Rústico (N)

1.-Se consideran usos y actuaciones que deben emplazarse necesariamente en suelo rústico:

a) Los que, por su carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso según la legislación aplicable, deban implantarse distanciadas del suelo urbano.

b) Los que siendo inicialmente compatibles con el medio urbano deban localizarse en suelo rústico por resultar imposible o difícil su localización en suelo urbano.

Artículo 6.25 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de Grandes instalaciones agropecuarias (N)

1.- Se considerarán grandes instalaciones agropecuarias a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos, que excedan de las necesidades o servicio de una explotación agraria o produzcan un impacto que no pueda ser absorbido por los medios normales, incluyéndose los siguientes tipos:

a) Establos, cuadras, vaquerías y granjas en régimen de ganadería intensiva (dicho extremo se acreditará mediante el correspondiente informe de la Oficina Comarcal Agraria emitido al respecto y las de cría de especies no autóctonas.

b) Almazaras, que incluyan actividad de transformación y/o comercialización de las materias primas generadas en distintas explotaciones,

c) Piscifactorías

d) En general, cualquier construcción, obra o instalación vinculada a la actividad agropecuaria y que esté al servicio de más de una explotación. Las industrias de embalaje-envasado o primera transformación de productos agrarios al servicio de dos o más explotaciones o con una superficie en planta de más de 1.000 m2 se regularán por lo establecido en el Artículo 6.26, en cuanto al uso industrial.

2.- Estas instalaciones cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

a) Distancia mínima al suelo urbano o de una Actuación de Transformación Urbanistica (ATU): doscientos cincuenta (250) metros del suelo urbano o urbanizable ni a menos de cien (100) metros de cualquier edificio de vivienda no integrado en la misma parcela, salvo limitaciones de distancia superiores que establezca la normativa sectorial del uso

b) Distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes: en general treinta (30) metros, excepto entre edificaciones con usos de viviendas y usos de ganadería, que deberán guardar una distancia mínima de cien (100) metros, y cumpliendo en todo caso con la distancia mínima establecida por la legislación sectorial en materia de ganadería.

c) Distancia mínima a linderos: tres (3) metros.

d) Ocupación máxima treinta por ciento.

Además cumplirán las condiciones de edificación recogidas en el Articulo 6.6 y Articulo 6.7, de estas Normas Urbanísticas, las normas específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del TITULO 5 de estas Normas.

3.- Las instalaciones ganaderas deberán prever en el proyecto de implantación la depuración de las aguas residuales con un sistema homologado, así como una estimación de los residuos sólidos generados y solución a la gestión de los mismos. Se prohíbe el vertido directo a los cauces o al suelo de cualquier tipo de residuo. Las almazaras deberán prever los sistemas adecuados de reciclaje o depuración de los residuos orgánicos. Las instalaciones de reciclaje (incluidos los estercoleros, balsas de alpechín, etc.) deberán cumplir las distancias establecidas en el apartado 2 del presente artículo.

Los terrenos destinados a acopio de materiales de origen orgánico al aire libre deberán disponer de base rígida impermeable que evite la contaminación del suelo y aguas subterráneas. Asimismo, los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales, sin un tratamiento previo que neutralice su poder contaminante.

4.- Las piscifactorías se adecuarán a lo establecido en la legislación sectorial de aguas y pesca y conforme a lo recogido en el art. 14.1.d) del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla –PEPMF-.

5.- Además de las condiciones indicadas en este Título, deberán tenerse en cuenta, en su caso, las indicadas en materia de prevención ambiental y en particular las contempladas en el ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia..

Artículo 6.26 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de Industrias que hayan de emplazarse en medio rural (N)

1.Comprende los edificios e instalaciones vinculados a usos de carácter industrial, no incluidos en el Articulo 6.25.

2. Estas construcciones se adecuarán a las siguientes condiciones de implantación:

a) Distancia mínima al suelo urbano doscientos cincuenta (250) metros del suelo urbano ni a menos de cien (100) metros de cualquier edificio de vivienda no integrado en la misma parcela, salvo limitaciones de distancia superiores que establezca la normativa sectorial del uso

b) Distancia mínima a otras edificaciones principales de parcelas colindantes: en general 50 m, excepto para edificios destinados al uso de vivienda que se deberá guardar una distancia mínima de cualquier industria de 100 m.

c) Superficie máxima ocupable por la edificación: cincuenta por ciento (50%) de la parcela

d) Distancia mínima a linderos: tres (3) metros

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 396/584
Estado: Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Además cumplirán las condiciones de edificación recogidas en el Articulo 6.6 y Articulo 6.7 de estas Normas Urbanísticas, las normas específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del TITULO 5 de estas Normas.

Artículo 6.27 Condiciones de implantación de Instalaciones vinculadas a actividades extractivas, que no se ubiquen en suelo rustico común. (N)

1.- Las instalaciones vinculadas a actividades extractivas se regularán por lo establecido en la legislación sectorial de minas y en los procedimientos de prevención ambiental reglados así como en los mecanismos de prevención contemplados en el TITULO 5 de estas Normas.

La implantación de las instalaciones extractivas, con las obras y edificaciones que comporten, deberán cumplir las condiciones del Articulo 6.6 y Articulo 6.7 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 6.28 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural (N)

1.- Se consideran instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el medio rural. Comprenden los siguientes tipos :

a) Instalaciones para el disfrute de la naturaleza y el tiempo libre, básicamente no edificadas: adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, parques rurales, domas de animales y picaderos, instalaciones deportivas en el medio rural, e instalaciones no permanentes de restauración.

b) Campamentos de turismo, campings, casa rural vinculada al turismo, y asimilados..

c) Edificios vinculados a usos de restauración y turísticos, que se sitúan a menudo junto a las carreteras: comercio de restauración (ventas, bares, restaurantes), salas de reunión (pubs, discotecas), y hospedaje (hoteles, moteles, hostales).

Asimismo, bajo este epígrafe puede englobare:

e) Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas o espirituales.

2.- Los edificios e instalaciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones de implantación:

a) Distancia mínima al suelo urbano doscientos (200) metros.

b) Distancia mínima a edificios principales de otras parcelas: treinta (30) metros.

c) Superficie máxima ocupable por edificios: En el tipo tipos a), b), c) y e), del apartado anterior hasta el treinta y cinco (35%), y hasta el cincuenta por ciento (50%) en el tipo d).

d) Distancia mínima a linderos: tres (3) metros.

Además, deberán cumplir las las condiciones de edificación recogidas en el Articulo 6.6 y Articulo 6.7 de estas Normas Urbanísticas, las normas específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del TITULO 5. de estas Normas

Artículo 6.29 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de Edificaciones públicas singulares que hayan de emplazarse en el medio rural (N)

1.-Se consideran dentro de este concepto a los edificios e instalaciones que alberguen usos de dotaciones y servicios públicos que, siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública, hayan de emplazarse en el medio rural para satisfacer sus necesidades funcionales.

2.- Los edificios cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

a) Distancia mínima al suelo urbano doscientos (200) metros.

b) Distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes: diez (10) metros.

c) Distancia mínima a linderos: tres (3) metros.

Además, se deberán cumplir las condiciones de edificación recogidas en el Articulo 6.6 y Articulo 6.7 de estas Normas Urbanísticas, las normas específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del. TITULO 5 de estas Normas.

Artículo 6.30 Condiciones de implantación de Vertederos, depósitos y almacenamiento de residuos (N)

1.-Se consideran dentro de este concepto las instalaciones y sus construcciones auxiliares que alberguen usos de para depósito de vertidos, depósito y/o almacenamiento de residuos en conformidad con la legislación sectorial vigente que necesariamente han de emplazarse en el medio rural en suelo rustico de categoría de rural para satisfacer sus necesidades funcionales y no perturbar el normal funcionamiento urbano

2.- Los edificios cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

a) Distancia mínima al suelo urbano: mil quinientos (1500) metros

b) Distancia mínima a otros edificios de parcelas colindantes: cien (100) metros

c) Distancia mínima a linderos: diez (10) metros

Además, deberán cumplir las determinaciones del art. 27 del PEPMF, así como las condiciones de edificación recogidas en el Articulo 6.6 y Articulo 6.7 de estas Normas Urbanísticas, las normas específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del TITULO 5 de estas Normas.

Artículo 6.31 Condiciones de implantación, construcción de instalaciones y edificación de Instalaciones al servicio de las carreteras. Gasolineras.(N)

1.-Se consideran dentro de este concepto a los edificios e instalaciones que prestan servicios públicos al servicio de las carreteras, que, siendo de titularidad privada y teniendo una manifiesta utilidad pública, hayan de emplazarse en el medio rural .

2.- Los edificios cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 397/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

a) Distancia mínima al suelo urbano cincuenta (50) metros.

b) Distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes: diez (10) metros.

c) Distancia mínima a linderos: diez (10) metros.

Además, se deberán cumplir las condiciones de edificación recogidas en el Articulo 6.6 y Articulo 6.7 de estas Normas Urbanísticas, las normas específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del TITULO 5 de estas Normas.

SECCION 5th VIVIENDAS

Artículo 6.32 Viviendas (N)

1. En este concepto se incluyen los edificios aislados destinados a vivienda en lugares en los que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos.

2. Se tramitaran conforme a la legislación vigente.

Artículo 6.33 Vivienda familiar ligada a la explotación agrícola (N)

1.Se entiende como tal la vivienda situada en la misma finca que guarde relación con una explotación agrícola, ganadera y forestal, y cuyo promotor ostenta la actividad principal.

2.Estas viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

a) Vinculación con la actividad: Se deberá demostrar la vinculación de la vivienda a la actividad agraria, ganadera y forestal, y la necesidad de la vivienda para la explotación.

b) Distancia mínima al suelo urbano: trescientos (300) metros,
c) Distancia mínima a linderos: tres (3) metros.

d) Ocupación máxima de la parcela por la edificación residencial: dos por ciento (2%) con un máximo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

3. Además, deberán cumplir las condiciones de edificación del Artículo 6.6 **y Articulo 6.7** y las de la zona en la que se sitúen, y en su caso las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del TÍTULO 5.

Artículo 6.34 Vivienda ligada al entretenimiento de la obra publica (N)

1. Se entiende como tal el edificio residencial con la finalidad exclusiva de atención a obras públicas, carreteras u otras infraestructuras territoriales.

2.Estaran sometidas al procedimiento de Proyecto de Actuación, conforme a la Sección Sexta siguiente , y cumplirán las condiciones de implantación del Articulo 6.33

3. Estos edificios deberán situarse en terrenos propiedad de la Administración Pública o empresa titular de la obra pública, y contemplarse en un proyecto redactado por dicha Administración o empresa. Además, cumplirán las condiciones de edificación del Artículo 6.6 y las específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del TITULO 5.

Artículo 6.35 Vivienda guardería de complejo en medio rural (N)

1. Se entiende como tal al edificio residencial con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares o a actividades extraordinarias.

2.Estaran sometidas al procedimiento de Proyecto de Actuación, conforme a la Sección Sexta siguiente , y cumplirán las condiciones de implantación del Articulo 6.33

2. Estas viviendas deberán integrarse en la parcela del edificio o complejo al cual sirven, y estar previstas en un proyecto promovido por la Administración o empresa titular; y se sujetarán a las condiciones de implantación establecidas para estos edificios y complejos , incluidos como usos extraordinarios en el Articulo 6.20 de estas Normas, y, en su caso a las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del TITULO 5..

Artículo 6.36 Vivienda unifamiliar aislada no vinculada (N)

1. Se entiende como tal la vivienda familiar aislada en el medio rural no vinculada a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, que podrán autorizarse, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

2 .Estaran sometidas al cumplimiento de los parámetros y condiciones que establece el articulo 31 del reglamento de la LISTA, o norma que lo sustituya.

Artículo 6.37 Piscinas (N)

1. Podrán construirse piscinas en Suelo Rústico con las siguientes condiciones:

a). Deberá ser anexa a una vivienda unifamiliar, construida al amparo de la correspondiente licencia urbanística.

b). Sólo podrá disponerse de una (1) piscina por parcela.

c). La superficie de su lámina de agua computará al cien por cien (100%) a efectos de ocupación de la edificacion.

d) También se permitirá construcción de piscina en parcela donde exista vivienda en situación legal de Fuera de Ordenación, siempre y cuando cumpla lo apartados anteriores. No se permite la construcción de piscina en parcela donde exista vivienda reconocida o en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación.

SECCION 6th PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACION DE ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS , Y VIVIENDAS AISLADAS NO VINCULADAS

Artículo 6.38 Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias. La declaración de utilidad pública e interés social ,y el Proyecto de Actuación (N)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 398/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

1.- Las actuaciones extraordinarias , requieren para ser legitimadas de una autorización del Ayuntamiento, previa a la licencia que califique los terrenos, y que declare el interés publico y social de la actuación, reconozca su incompatibilidad con el medio urbano , o autorice la implantación de una vivienda aislada no vinculada a otra actuación ordinaria o extraordinaria.

2. El procedimiento , mediante presentación de Proyecto de actuación ,se ajustara a lo establecido en los Articulos 32 a 35 del Reglamento de la LISTA , (o Norma que lo sustituya).

CAPITULO II REGULACION DEL SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Artículo 6.39 Zonas en suelo rustico especialmente protegido por legislación sectorial (N)

1.- Corresponden a esta Categoría las siguientes zonas

a) Vías pecuarias.

b) Red Viaria. Carreteras.

c) Riberas y Cauces de Arroyos.

d) Zona de Especial Conservación ZEC Corbones

2.- En las categorías de suelo rustico sujeto a especial protección, sin prejuicio de las limitaciones derivadas de la legislación específica o de lo que los Planes de Ordenación Territorial en su caso indiquen, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquellas que tenga prevista en la legislación o el planeamiento correspondiente, expresa y excepcionalmente, por ser necesaria para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

Artículo 6.40 Vías Pecuarias (N)

1.- Se califican como Suelo Rustico Especialmente Protegido por legislación sectorial los terrenos por los que discurren los trazados de las vías pecuarias de acuerdo con los proyectos de clasificación de vías pecuarias vigentes en el término municipal, y que cuentan con Deslinde Oficial.

2.- Las vías pecuarias son rutas de dominio y uso público asociadas a los desplazamientos de ganado. Son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y su uso está regulado por lo dispuesto en las leyes que a continuación se enumeran:

- Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias (BOE n° 71 de 1.995)
- Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1.998, de 21 de Julio - BOJA n° 87 de 4 de Agosto de 1.998).

Así como cualquier otra normativa que las desarrollen, complementen, modifiquen o sustituyan.

De acuerdo con el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de El Saucejo, aprobado por Orden Ministerial de 20 de Octubre de 1962. Posteriormente se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (aprobado en el Consejo de Gobierno de 27 de Marzo de 2001), en el término municipal de El Saucejo tienen la consideración de siguientes vías:

- Cañada Real de Ronda
- Cañada Real de Osuna a Cañete
- Cordel de los Almadenes
- Cordel de la carretera de El Saucejo a Corrales

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 399/584

- Vereda del Barranco Blanco al Cortijo de Garzondillos
- Vereda de Estepilla
- Vereda de Osuna
- Colada de los Badillos
- Colada del Camino Postrero

Así como los abrevaderos, descansaderos, majadas y lugares asociados al tránsito ganadero que estén incluidos en la clasificación aprobada.

En virtud de las disposiciones citadas, los terrenos del dominio público afecto al uso vía pecuaria se deben clasificar como suelo rustico especialmente protegido. No obstante esta legislación únicamente es aplicable de manera efectiva sobre los tramos que cuenten con deslinde oficial aprobado definitivamente, no pudiéndose aplicar de manera directa por el planeamiento general, en aquellos tramos de las vías pecuarias que discurren por el término que no dispongan deslindes oficiales aprobados.

3.- En la planimetría se recoge el trazado del tramo de la Cañada Real de Ronda deslindado oficialmente de aproximadamente un kilómetro (desde el "Paraje de las Arenas" hasta el límite de la zona urbana de El Saucejo) formalizado por Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad en Espacios Naturales, de fecha 10 Febrero 2010. Y otro segundo trmao deslindado oficialmente , desde el limite sur de la población , hasta pasado el asentamiento de Majadahonda, en la bifurcación de la colada del Camino Postero.

4.-El resto de la red de vías pecuarias que discurre por el municipio de El Saucejo, que no cuenta con deslinde oficial , se incluye en la categoría de Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislacion Sectorial, y se grafía su trazado con los ámbitos superficiales correspondientes a su clasificación como vías pecuarias-, que no son oficiales por no estar deslindados-. Todo se contempla en los planos de Territorio Municipal. Ordenación Estructural. – Estructura General y Afecciones Sectoriales" y sus límites precisos serán los recogidos en los procedimientos de deslinde, o desafectación, que deben ser efectuados por la administración competente.

A fin de garantizar una más fácil ejecución de los posteriores procedimientos oficiales de deslinde, se establece una cláusula de salvaguarda para definir un ámbito superficial de protección urbanística cautelar sobre las Vias Pecuarias no deslindadas, que queda delimitada por la aplicación de una franja de la anchura legal correspondiente de la clasificación de cada via pecuaria, (Cañadas 75,22 metros, Cordeles 37,61 metros, Veredas 20,89 metros y Coladas 8,00 metros)„ medida hacia el exterior de las lindes actuales de las fincas privadas reconocidas en catastro, en ambas márgenes de cada Via Pecuaria , definida y representada con su anchura legal en los planos correspondientes.

Se delimita esta franja de protección urbanística cautelar, sobre la que se establece la prohibición de cualquier tipo de edificación o instalación permanente, hasta que la administración competente realice y culmine los actos administrativos de deslinde correspondientes, momento en el que se deberá proceder a la delimitación definitiva de las vías pecuarias, que posteriormente incorpore la correspondiente modificación del Plan General. Los efectos de esta protección urbanística cautelar, cesaran cuando se haga efectivo el deslinde, sobre las parcelas privadas afectadas..,

El objetivo urbanístico que se pretende conseguir es, con la colaboración indispensable de la administración autonómica como organismo responsable de las mismas, restablecer su trazado de acuerdo con las anchuras legales correspondientes , y proceder por la Administración competente a su deslinde oficial, y mantener el dominio publico de las mismas.

5.- Condiciones de uso de la Zona de Protección Urbanística Cautelar

Son usos compatibles todos los definidos en el Título II del Reglamento de Vías Pecuarias. En esta zona es incompatible hasta que se proceda al deslinde oficial la edificación o construcción de instalaciones permanentes. El resto de usos, se someterán a Informe previo del servicio de Vias Pecuarias de la Delegación Territorial de Medio Ambiente

Artículo 6.41 Carreteras (N)

1.- La red de carreteras se rige por lo dispuesto en las leyes que a continuación se enumeran:

- Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras (BOE n° 234 de 30 de Septiembre de 2015)
- Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre (BOE n° 228 de 23 de Septiembre de 1994)
- Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de Julio 2001 (BOE nº 188 de 7 Agosto de 2001 y BOJA nº 85 de 26 de Julio de 2001) con las modificaciones que se derivan de la Ley 2/2003 de 12 de Mayo de los Transportes Urbanos y Metropolitanos.

2.- Constituyen el dominio público viario los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales, que comprenden las superficies permanentemente afectas a su conservación o al servicio público viario, las áreas de servicio y las vías de servicio, así como la zona de dominio público adyacente.

3.- Los terrenos de dominio público de las carreteras están sujetos al régimen de uso y autorizaciones que la legislación nacional y autonómica establece.

4.- En aplicación de la Ley de Carreteras de Andalucía, constituyen zona de protección las dos franjas de terreno comprendidas entre las aristas de explanación exterior de las carreteras y las líneas paralelas a aquellas situadas a las distancias reglamentarias según el nivel de protección. Estas distancias serán medidas en horizontal y perpendicularmente a las aristas exteriores de lo explanación o terraplén, o cuando no existan, al borde exterior de la cuneta. Dentro de la zona de protección se distinguen:

- Zona de dominio público adyacente (art.12 Ley de Carreteras Andalucía).
- Zona de servidumbre legal (art.54 Ley de Carreteras Andalucía)
- Zona de afección (art.55 Ley de Carreteras Andalucía)
- Zona de no edificación (art.56 Ley de Carreteras Andalucía)

Cada una de ellas con la delimitación y régimen de usos que se establecen pormenorizadamente en la citada Ley de Carreteras de Andalucía. Estas zonas descritas se recogen en Territorio Municipal. Ordenación Estructural. – Estructura General y Afecciones Sectoriales".

5.- El régimen de usos del suelo en la zona de protección de carreteras es el resultante de la aplicación de los que correspondan a cada una de las subzonas definidas en el párrafo anterior, y además el propio de cada una de las clases y zonas del suelo no urbanizable del término municipal de El Saucejo por los que discurra la carretera. La utilización de estos terrenos está sujeta a la previa autorización de la administración titular de la carretera, y en su caso a la licencia municipal.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 400/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Artículo 6.42 Cauces y Riberas de los Arroyos (N)

1.- Quedan incluidos en esta categoría los terrenos afectados por la Zona de Dominio Público Hidráulico y la Zona de Servidumbre, de los cauces ordinarios y riberas de los Arroyos que discurren por el término municipal, cuya localización queda reflejada en los planos de ordenación relativos a la ordenación estructural del suelo no urbanizable, y a las afecciones sectoriales de rango supramunicipal. Estas afecciones se recogen en el Plano "Territorio Municipal. Ordenación Estructural. – Estructura General y Afecciones Sectoriales".

2.- La red natural de cauces hídricos se rige por lo dispuesto en las leyes que a continuación se enumeran:

- Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de La Ley de Aguas (BOE nº 176 de 24 de Julio de 2017)
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE nº 103 de 30 de Abril de 1986)
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía (BOJA nº 155 de 9 de Agosto de 2010).

Así como cualquier otra normativa que las desarrollen, complementen, modifiquen o sustituyan.

3.- El álveo o cauce natural de los arroyos se define como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y tiene carácter de dominio público. Por parte del organismo de cuenca se procederá al deslinde oficial del Dominio Público Hidráulico -DPH-

4.- La zona de servidumbre se extiende en una banda de cinco (5) metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce definido por el organismo de cuenca una vez hay procedido al deslinde preciso del cauce.

En los terrenos afectados por la zona de servidumbre, se garantizara el libre paso de personas y el uso público, y se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua, incluyendo la plantación de arbolado.

5.- La zona de policía se extiende en una banda de cien (100) metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o la que el organismo de cuenca determine en el trámite de aprobación del presente plan.

En la zona de policía de estos cauces quedan sujetas a autorización administrativa las siguientes actividades:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
b) Las extracciones de áridos.
c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

6.- En aplicación de la legislación sectorial de referencia, deberán también aplicarse las Medidas Cautelares reflejadas en el Artículo 5.1 del TITULO 5 de estas Normas., relativas tanto a aguas superficiales como a aguas subterráneas, y a vertidos.

Artículo 6.43 Zona de Especial Conservación ZEC Corbones (N)

1.- Esta área comprende todo el cauce del Corbones que discurre por el municipio y márgenes de vegetación natural riparia asociada, zonificada en el plano "Territorio Municipal. Ordenación Estructural. – Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo no urbanizable. Protección del Patrimonio" que viene a reconocer el Lugar de Interés Comunitario "LIC Corbones" como Zona de Especial Conservación "ZEC Corbones" por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio mediante *Decreto 113/2015, de 17 de marzo, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir*.

De acuerdo con el art. 42 y art.43 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) "son aquellos espacios del conjunto del territorio nacional o de las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional, incluidas la zona económica exclusiva y la plataforma continental, aprobados como tales, que contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat naturales y los hábitat de las especies de interés comunitario, que figuran respectivamente en los Anexos I y II de esta Ley, en su área de distribución natural", debiendo proceder "una vez aprobadas o ampliadas las listas de LIC por la Comisión Europea, éstos serán declarados por las Administraciones competentes, como ZEC lo antes posible y como máximo en un plazo de seis años, junto con la aprobación del correspondiente plan o instrumento de gestión".

2.- Usos y actividades compatibles:

a) Actividades de conservación y recuperación de la biodiversidad.
b) Protección, acondicionamiento y limpieza del cauce.
c) Restauración hidrológica y lucha contra los efectos de la erosión en áreas agrícolas colindantes.
d) Actuaciones que tiendan a conservar las formaciones naturales y la estabilidad de los suelos, fundamentalmente en la zona de oscilación entre los niveles mínimos y máximos ordinarios.
e) Preservación y restauración del paisaje.
f) Senderos verdes.
g) Áreas recreativas, con mínima superficie edificada con destino a interpretación del espacio y servicios, enmarcadas en proyecto global de conservación y uso público.
h) Las actividades de educación ambiental.
i) Las actividades científicas.

3.- Usos y actividades incompatibles:

a) Los cambios de uso del suelo, salvo aquellos que puedan originar una mejora de los valores naturales territoriales.
b) Explotaciones mineras y extracciones de áridos; así como los movimientos de tierras, excepto los asociados a programas de recuperación y conservación. Se exceptúan las tareas propias para la prevención de incendios, la reparación de caminos y sendas necesarias para los aprovechamientos tradicionales y las actividades de investigación, didáctica, uso público y vigilancia.
c) Acumular en el espacio o zona de influencia de escorrentías, residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que fuera su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 401/584

d) Actuaciones, obras e infraestructuras, ya sean de carácter temporal o permanente, que puedan dificultar o alterar el flujo de los aportes de aguas superficiales a la zona.

e) Usos y actividades que puedan generar una disminución de la cantidad y calidad de las aguas, o una pérdida de sus valores ecológicos, en particular. Asimismo se prohíben los aportes no naturales a las aguas, a excepción de los que se realicen en el marco de un proyecto global de conservación o mantenimiento de los valores naturales.

f) El establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras, salvo las viarias de carácter público y territorial y la instalación de líneas eléctricas de transporte o distribución que ineludiblemente deban realizarse sobre el mismo, debiendo acreditarse la selección de la alternativa que suponga menor afección.

g) Cualquier tipo de construcción o edificación, de carácter temporal o permanente, a excepción de las ligadas a las obras públicas y que tengan carácter temporal, así como las ligadas a las áreas recreativas compatibles.

h) La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos selvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.

i) Actuaciones que supongan la alteración de las condiciones de los hábitats de la fauna silvestre, excepto las necesarias para la recuperación de las especies en peligro de extinción y contempladas en sus respectivos planes de recuperación.

j) La introducción, adaptación y multiplicación de especies de fauna alóctona; o la reintroducción y repoblación indiscriminada de especies de fauna autóctona, en la medida que pueda alterar los equilibrios ecológicos

k) Los aprovechamientos ganaderos o cinegéticos que impidan la regeneración natural de las masas, y que no estén reguladas por un proyecto de ordenación, plan técnico o un plan de manejo ganadero.

l) El levantamiento de nuevos cercados cinegéticos.

m) La circulación rodada libre con la excepción de las carreteras existentes y caminos expresamente habilitados. Las prácticas de motocross en todas sus modalidades.

n) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos excepto aquellos de los Organismos implicados en el Proyecto Life Corbones que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no suponga deterioro del paisaje.

o) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

CAPITULO III REGULACION DEL SUELO RUSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACION TERRITORIAL

Artículo 6.44 Zonas en suelo rustico preservado por la ordenación territorial (N)

1.- Corresponden a esta Categoría el área conocida como "El Pinalejo", incluidas como Complejo Serrano de Interés Ambiental en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla –PEPMF- atendiendo a su caracterización territorial como espacio serrano forestal con vegetación arbórea y arbustiva autóctona y con riqueza faunística.

- Complejo Serrano "El Pinalejo" (CS 26)

Artículo 6.45 Zona del Complejo Serrano "El Pinalejo" (N)

1.- Delimitación: Incluye los terrenos que conforme a la estrategia territorial adoptada por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla –PEPMF- se incluyen en el término de El Saucejo por formar parte del Complejo Serrano "El Pinalejo".

El Plan Basico, en correspondencia con las facultades otorgadas por el PEPMF, procede a ajustar los límites del Complejo Serrano de "El Pinalejo" en su borde sur en la confluencia con los terrenos clasificados como especial protección por legislación específica por preservación de la biodiversidad –Zonas de Especial Conservación- ZEC Río Corbones.

2.- En las áreas incluidas bajo el epígrafe Zona de Complejo Serrano "El Pinalejo" se mantendrán con carácter general las determinaciones de protección establecidas para esta categoría de suelos de interés natural con "Especial Protección Compatible", además de las Normas Generales incluidas en el Título 2 del PEPMF, se atenderá a lo especificado en la Norma 35 y Norma 37 del citado PEPMF:

a) Norma 35 del PEPMF. Protección especial compatible:

1. Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

b) Norma 37 del PEPMF. Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS):

1. Constituyen éstos espacios relativamente extensos y la de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibrador de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

3. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo. Excepto la tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 402/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

b) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

c) Aeropuertos y helipuertos de las edificaciones incluidas en el Articulo 6.29

d) Los parques de atracciones de las edificaciones incluidas en el Articulo 6.28

e) Las construcciones y edificaciones industriales recogidas en el Articulo 6.26.

f) Las grandes instalaciones agropecuarias recogidas en el Articulo 6.25.

g) los vertederos y almacenes de residuos recogidos en el Articulo 6.30.

h) Viviendas aisladas de nueva planta, en cualquiera de las situaciones recogidas en la sección 5ª de este TITULO.

4.Se consideran usos compatibles los siguientes:

a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, recogidas como Actuaciones Ordinarias, en los Articulos 6.14, y 6.15 de estas Normas En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 del PEPMF y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, recogidas en el Articulo 6.27, que deberán contar siempre con declaración de utilidad pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las adecuaciones naturalisticas y recreativas y los parques rurales, recogidas en el Articulo 6.28, conforme a lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

d) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas recogidas en el Artículo 6.28,

e) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes , definidos en el Articulo 6.28 , y según lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

g) Las viviendas unifamiliares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, definidas en los Articulos 6.33, 6.34 y 6.35.

h) Las actuaciones de carácter infraestructural , que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

5.- Las actuaciones que, conforme a las directrices del PEPMF o por indicación de su respectiva legislación sectorial, necesiten en su tramitación de la redacción de Estudio de Impacto Ambiental requerirán adicionalmente la aportación de Estudio Paisajístico que venga a justificar el mínimo impacto visual posible de los elementos a ejecutar con indicación expresa de los elementos naturales (árboles, arbustos, etc.) a disponer para conseguir el objetivo.

CAPITULO IV REGULACION DEL SUELO RUSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 6.46 Zonas en suelo rustico preservado por la ordenación urbanística(.N)

1.- Corresponden a estas Categorías las zonas que por sus especiales valores naturales, ambientales y paisajísticos el Plan General considera adecuado preservar, otorgándoles régimen concreto para su protección, pudiéndose distinguir:

a) Zona de Proteccion de Parajes singulares de las riberas de los arroyos

b) Zona de Protección del Paisaje de Cumbres de la plataforma central.

2.- Las protecciones que establece la ordenación urbanística sobre los yacimientos arqueológicos, en Suelo rustico, regulan en el TITULO 11 de estas Normas correspondiente a Protección del Patrimonio.

Artículo 6.47 Zona de Protección de Parajes singulares de las riberas de los arroyos.(N)

1.- Delimitación: Áreas comprendidas en los márgenes y terrenos inmediatos a los arroyos singulares del término. Su clasificación obedece fundamentalmente a criterios de unidad paisajística, integrando tanto espacios de alto valor forestal y ambiental.

La delimitación del Arroyo de los Lobos discurre desde la confluencia con el término vecino de Villanueva de San Juan hasta su afluencia al Río Corbones coincidiendo con la delimitación sobrevenida de Zona de Especial Conservación (ZEC) Ríos Corbones. La delimitación del Arroyo de la Solana discurre desde el encuentro de su afluente el Arroyo de los Pedernales aguas abajo hasta el límite del término. La delimitación de la Fuente Vieja corresponde con pequeño manantial y primer afluente situado al sur del núcleo de Navarredonda. Los respectivos grafismos aparecen recogidos en el plano "Territorio Municipal. Ordenación Estructural. – Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo rustico. Protección del Patrimonio".

2.- Usos y actividades compatibles:

a) Actividades de conservación y recuperación de la biodiversidad, y las actuaciones de preservación y restauración del paisaje

b) Protección, acondicionamiento y limpieza del cauce.

c) Restauración hidrológica y lucha contra los efectos de la erosión en áreas agrícolas colindantes.

d) Los aprovechamientos forestales compatibles con el ecosistema.

e) Actuaciones que tiendan a conservar las formaciones naturales y la estabilidad de los suelos, fundamentalmente en la zona de oscilación entre los niveles mínimos y máximos ordinarios.

f) Los aprovechamientos agrícolas en los espacios entre arbolados no correspondientes a márgenes inmediatas.

g) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 403/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

h) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.

4.- Usos y actividades incompatibles:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo. Excepto la tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente

b) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

c) Aeropuertos y helipuertos de las edificaciones incluidas en el Articulo 6.29

d) Los parques de atracciones de las edificaciones incluidas en el Articulo6.28

e) Las construcciones y edificaciones industriales recogidas en el Articulo 6.26.

f) Las grandes instalaciones agropecuarias recogidas en el Articulo 6.25.

g) los vertederos y almacenes de residuos recogidos en el Articulo 6.30.

h) Explotaciones mineras y extracciones de áridos recogidas en el Articulo 6.27.

i) Viviendas aisladas de nueva planta, en cualquiera de las situaciones recogidas en la sección 5ª de este TITULO,

Artículo 6.48 Zonas de protección de Paisaje de Cumbres la plataforma central (N)

1.- Delimitación: Corona discontinua de cerros singulares situados en la zona central del término municipal, formado por los cerros y colinas que rodean los núcleos urbanos y que por su configuración como hitos relevantes o fondo visual característico singularizan el paisaje rural de El Saucejo. Sus límites quedan reflejados en el plano "Territorio Municipal. Ordenación Estructural. – Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo rustico. Protección del Patrimonio". La protección introducida por el Plan Basico está encaminada a preservar los valores paisajísticos de los cerros.

2.- Usos y actividades compatibles:

a) Los aprovechamientos agrícolas..

b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.

c) Los aprovechamientos forestales compatibles con el ecosistema.

d) Las actividades cinegéticas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.

3.-El objetivo de permitir el uso del suelo estará condicionado al objetivo de que las edificaciones e instalaciones no alteren la concepción paisajística del área en el que se integren. Para garantizar estos objetivos será necesario que la documentación técnica que sirva de base para la solicitud de licencia o Proyecto de Actuación incorpore:

- Estudio Paisajístico que venga a justificar el mínimo impacto visual posible de las edificaciones o instalaciones a ejecutar con indicación de medidas correctoras de apantallamiento vegetal para amortiguar la presencia visual de las edificaciones.
- La disposición de los elementos, (a partir de edificaciones de superficies superiores a 120 m2), que se pretendan ejecutar, en todo caso, no deberán situar su base a menos de una cota altimétrica de diez (10) metros respecto a la cota altimétrica de coronación del cerro o colina. Las edificaciones deberán disponerse en el terreno siguiendo la disposición de las líneas isometricas, y nunca en perpendicular a las mismas para procurar la exposición visual mínima.

4.- Usos y actividades incompatibles:

-a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo. Excepto la tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente

-b) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

-c) Aeropuertos y helipuertos de las edificaciones incluidas en el Articulo 6.29

-d) Los parques de atracciones de las edificaciones incluidas en el Articulo 6.28

-e) Las construcciones y edificaciones industriales recogidas en el Articulo 6.26.

-f) Las grandes instalaciones agropecuarias recogidas en el Articulo 6.25.

-g) los vertederos y almacenes de residuos recogidos en el Articulo 6.30.

-h) Explotaciones mineras y extracciones de áridos recogidas en el Articulo 6.27.

-i) Viviendas aisladas de nueva planta, en cualquiera de las situaciones recogidas en la sección 5ª de este TITULO

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 404/584

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 405/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

CAPITULO V REGULACION DEL SUELO RUSTICO COMUN

Artículo 6.49 Zonas en suelo rustico común (N)

1.- El Plan Basico de Ordenacion Municipal, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo rustico , establece las siguientes Zonas en Suelo Rustico Comun, que se delimitan en el Plano de "Territorio Municipal. Ordenación Estructural. – Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo rustico . Protección del Patrimonio" por ser suelos que deben mantener un vínculo claro con el medio rural:

a) Zona Rural Agrícola.
b) Zona Rural de Huertos
c) Zona de Monte Bajo

Artículo 6.50 Zona Rural Agrícola (N)

1.- Esta subcategoría está integrada por los terrenos del suelo rustico del término municipal, en general ocupada por cultivos de olivar, de secano o sin cultivar, que por sus condiciones físicas naturales son adecuados mantener para la actividad agraria y que no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

2.- Usos y actividades compatibles:

a) Los aprovechamientos agrícolas..
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
c) Los aprovechamientos forestales compatibles con el ecosistema.
d) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
e) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.

2.- Edificaciones e instalaciones compatibles:

a) Las actividades, instalaciones y construcciones recogidas como actuaciones ordinarias en los Articulos 6.14, 6.15, 6.16 y 6.17, asi como las Actuaciones Extraordinarias recogidas en el Articulo 6.20

3.- Usos y actividades incompatibles:

a) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 6.51 Zona Rural de Huertos (N)

1.- Esta subcategoría está integrada por los terrenos cercanos al núcleo urbano en los que tradicionalmente se ha dado un grado de uso y aprovechamiento agrícola más intenso que en el resto del suelo no urbanizable, como zona de huertas de alta producción, vinculadas al riego generado por agua de los acuíferos, que son adecuados mantener para esta actividad agraria singular vinculada al nucleo urbano, y complementaria como elemento de autoabastecimiento tradicional, y que se considera deben ser preservados del desarrollo urbano.

2.- Usos y actividades compatibles:

a) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
b) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.

3.- Solo se permiten las instalaciones de apoyo a los usos y actividades agrícolas compatibles definidas en el apartado anterior conforme a las edificaciones o instalaciones establecidos en los Articulos 6.14 y 6.15., que en todo caso se separarán al menos veinticinco (25) metros de los límites del suelo urbano, o de las Actuaciones de Transformacion delimitadas en suelo rustico.

4.- Se consideran incompatibles :

a) Aeropuertos y helipuertos de las edificaciones incluidas en el Articulo 6.29
b) Los parques de atracciones de las edificaciones incluidas en el Articulo6.28
c) Las construcciones y edificaciones industriales recogidas en el Articulo 6.26.
d) Las grandes instalaciones agropecuarias recogidas en el Articulo 6.25.
e) los vertederos y almacenes de residuos recogidos en el Articulo 6.30.
f) Explotaciones mineras y extracciones de áridos recogidas en el Articulo 6.27.
g) Viviendas aisladas de nueva planta, en cualquiera de las situaciones recogidas en la sección 5ª de este TITULO.

5.- Por la existencia de un acuífero a proteger y por su proximidad al núcleo urbano, se prohíbe cualquier tipo de vertido al terreno, debiéndose resolverse la evacuación de las aguas residuales, evitando la conexión a la red municipal de alcantarillado, mediante sistemas de recogida de efluentes a compartimentos estancos, con garantías de retirada de los mismos por compañía autorizada, de forma que se garantice la inexistencia de vertidos al acuífero.

Artículo 6.52 Zona de Monte Bajo (N)

1.- Esta subcategoría está integrada por los terrenos del suelo rustico localizados en el perímetro del término municipal en general ocupados por vegetación de monte bajo o con pequeños áreas de cultivos de baja productividad derivada de sus condiciones físicas naturales (pendientes, cobertura vegetal, etc.) y que pueden ser destinados a la actividad agraria. No están considerados aptos para el desarrollo urbano.

2.- Usos y actividades compatibles:

a) Los aprovechamientos agrícolas..
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
c) Los aprovechamientos forestales compatibles con el ecosistema.
d) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
e) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.

2.- Edificaciones e instalaciones compatibles:

a) Las actividades, instalaciones y construcciones recogidas como actuaciones ordinarias en los Articulos 6.14, 6.15, 6.16 y 6.17, asi como las Actuaciones Extraordinarias recogidas en el Articulo 6.20

3.- Usos y actividades incompatibles:

a) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

.

CAPITULO VI SISTEMAS GENERALES EN SUELO RUSTICO

Artículo 6.53 Parques Rurales (N)

1.- Esta subcategoría está integrada por terrenos diseminados en distintas localizaciones del término municipal en suelo rustico, que disponen adicionalmente de características naturales significativas (pequeños áreas arboladas), y que el municipio pretende destinar al esparcimiento ciudadano en el medio rural , como Parques Rurales de uso público, y que el Plan Básico considera adecuado singularizar. Las dos piezas que lo componen son:

- Parque Rural del Corbones, situado en el entorno del Cortijo de Bajoyeso junto a la carretera A-406 en borde suroeste del término.
- Parque Rural de la Fuente de La Mezquitilla, al sur del núcleo urbano de La Mezquitilla apoyado en la carretera SE-9222

2.- Usos y actividades compatibles:

a) Preservación y restauración del paisaje.

b) Los aprovechamientos forestales.

c) Actuaciones que tiendan a conservar las formaciones naturales y la estabilidad de los suelos.

d) Las Áreas recreativas, equipamientos de uso público, y actividades de educación ambiental, definidas en el Articulo 6.28, inlcuyendo todas las instalaciones o edificaciones complementarias necesarias para desarrollar la actividad recreativa y de esparcimiento al aire libre del parque, (merenderos, instalaciones deportivas, áreas de juegos , etc)

3.- Se considera incompatible cualquier otra actividad.

Artículo 6.54 Sistemas Generales de articulación territorial. Caminos rurales (N)

1.- El Plan Básico incluye en la categoría de Sistemas Generales en suelo rustico los suelos correspondientes a la red de caminos rurales públicos existentes en el término municipal, que se reflejan en los planos correspondientes de Ordenación Estructural del Suelo Rustico, y cuyo uso y destino es el de la movilidad y accesibilidad en el medio rural, siendo suelos de dominio público, para lo cual el Ayuntamiento de El Saucejo, deberá establecer los procedimientos de obtención y recuperación de suelo en los casos necesarios.

2.- Su uso exclusivo será el correspondiente al tránsito de personas animales o vehículos.

Artículo 6.55 Sistemas Generales de Infraestructuras urbanas (N)

1.- El Plan Básico incluye en la categoría de Sistemas Generales en suelo rustico los suelos correspondientes a las parcelas de titularidad pública , destinadas a infraestructuras urbanas ubicadas en esta categoría de suelo , fundamentalmente las destinadas a Depuradoras del Nucleo y de la Mezquitilla, y también el Deposito General de Abastecimiento de Agua del Consorcio de Aguas.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 406/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

2.- Su uso exclusivo será el correspondiente al de Sistemas de Infraestructuras Urbanas e Instalaciones correspondientes. No se limitan las edificaciones ni las instalaciones correspondientes , que sean necesarias para el desarrollo de estos servicios, que se ajustaran a la normativa sectorial correspondiente ..

Artículo 6.56 Zonas de afección de Infraestructuras territoriales (N)

1. Constituyen estos suelos los terrenos que se incluyen en las franjas de afección que la legislación sectorial o el planeamiento define con la finalidad de proteger las infraestructuras territoriales; y la integran las zonas de afección siguientes:

a) Protección de la conducción general, captaciones y depósitos de agua.

b) Protección del oleoducto Arahal-Málaga.

c) Protección de líneas eléctricas.

2. La zona de afección de protección de la conducción general, captaciones y depósitos de agua comprende una franja de cincuenta (50) metros alrededor de las captaciones y depósitos, y de diez (10) metros, con centro en el eje de la conducción de agua. En esta zona, se prohíben las edificaciones de carácter permanente, pudiendo autorizarse otros usos, obras o edificaciones siempre que no lesionen a la infraestructura protegida.

3. En la zona de afección de protección del oleoducto Arahal-Málaga se establece una franja de protección de veinte (20) metros con centro en el eje, en la que cualquier obra o instalación estará condicionada a su compatibilidad con el funcionamiento de dicha infraestructura. Se establece una servidumbre libre de paso para conservación y mantenimiento, de dos metros a cada lado del eje , en la que se prohíbe realizar trabajos de arada o similares a profundidad superior a 70 cm, asi como la plantación de árboles o arbustos. Además en la zona de protección de 10 m a cada lado del eje se prohíbe levantar edificaciones o construcciones de ningún tipo, ni siquiera de carácter provisional, que puedan dañar o perturbar el buen funcionamiento y conservación de la canalización.

4. La zona de afección de protección de líneas eléctricas comprende una franja de veinte (20) metros con centro en el eje de la línea eléctrica. En esta zona, será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 407/584

TITULO 7 NORMAS DEL SUELO URBANO

CAPITULO I DELIMITACIÓN Y REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 7.1 Definición y Delimitación(N)

1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan Basico de Ordenacion Municipal General, , incluye en esta clase de suelo por encontrarse en alguno de los tres supuestos contemplados en el Articulo 13 de la LISTA

2.- La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en el Plano de Clasificación del Suelo, en el Plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zonas y en los Plano de Desarrollo y Gestión - Actuaciones, mediante la adscripción a dicha clase de suelo, de las áreas que en el mismo se señalan a esos efectos.

Artículo 7.2 Régimen Jurídico del suelo urbano (N)

1. El régimen jurídico del suelo urbano será el correspondiente al tipo de actuación urbanística o de transformación urbanística que se establezca para cada terreno. El Plan a los efectos del establecimiento de la ordenación detallada, diferencia:

2. Suelo urbano no sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística , áreas en las que el PBOM define la ordenación detallada del suelo , y la zonificación asi como las alineaciones y rasantes d ela malla urbana,. y se corresponde con suelos ya ordenados por el planeamiento anterior . En estos casos la ejecución urbanística del Plan y la ejecución de la edificación, se realizara mediante la aplicación directa de la calificación de las parcelas y demás disposiciones gráficas de los planos de ordenación detallada, así como las condiciones generales y las condiciones particulares de Zona (Ordenanzas de Edificación) establecidas en estas Normas. Se contemplan las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones edificatorias.

b) Actuaciones asistemáticas de gestión de suelo dotacional.

c) Actuaciones para mejorar o completar la urbanización

d) Actuaciones de Apertura de Viario

Para los ámbitos delimitados como Actuaciones Urbanisticas, AU, con ordenación detallada se aplicarán las determinaciones específicas de la concreta ficha del ámbito de la AU del Anexo de las Normas Urbanísticas . En estos casos se podrá desarrollar directamente el inicio del proceso de ejecución, que corresponda , en función del tipo de actuación.

3. Suelo Urbano sometido Actuaciones de transformación urbanística, que quedan delimitadas por el PBOM, o pueden ser delimitadas posteriormente,, y que a su vez incorporan su ordenación detallada directa por el PBOM, o que pueden quedar remitidas a la formulación de planeamiento de desarrollo , Planes de Reforma Interior o Estudios de Ordenación, contemplando las siguientes actuaciones:

a) Actuación de mejora urbana (ATU-MU)

b) Actuación de reforma interior (ATU-RI)

Para los ámbitos delimitados como ATU con ordenación detallada se aplicarán las determinaciones específicas de la concreta ficha del ámbito de la ATU del Anexo de las Normas Urbanísticas. En este caso no se precisará

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 408/584

de planeamiento de desarrollo para el inicio del proceso de ejecución, excepto en aquellos ámbitos de ATU delimitados en los que se requiera en su Ficha, la formulación de Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones y definir las rasantes. En los casos que el PBOM no define la ordenación detallada, deberá desarrollarse planeamiento de desarrollo Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación, conforme a las determinaciones de ordenación general de la Ficha del Anexo de las Normas Urbanísticas, o en su defecto proceder a la delimitación de nuevas Actuaciones de Transformacion Urbanistica , que pudieran desarrollarse conforme a los procedimientos y criterios de delimitación previstos en el Reglamento de la IISTA .

CAPITULO II SUELO URBANO NO SOMETIDO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA

SECCION 1st ACTUACIONES URBANISTICAS

Artículo 7.3 Actuaciones urbanísticas en suelo urbano (N).

1. Son actuaciones urbanísticas aquellas que no comportan actuaciones de transformación urbanísticas cuando supongan:

a) Actuaciones para mejorar o completar la urbanización existente, incluidas las de obtención de pequeñas superficies con destino público para reajustar la alineación.

b) Actuaciones que tengan por objeto permitir actuaciones directas para la obtención de sistemas generales o locales, no incluidas o adscritas a actuaciones de transformación urbanística,, incluyendo la gestion del suelo publico necesario , (equipamientos espacios libres , o viario), asi como la ejecucion de las obras de urbanizacion correspondientes..

3. La ejecución de las actuaciones urbanísticas, se desarrollará mediante ejecución asistemática cuando requiera una actividad de gestión, o directamente sin necesidad de instrumento o técnica de ejecución, cuando se limiten a la realización material de obras

Con carácter ordinario, la ejecución de las actuaciones urbanísticas se realizará mediante la modalidad asistemática cuando requieran actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones {artículo 237 Reglamento de la LISTA) y concurran una pluralidad de propietarios, una nueva distribución de fincas o la necesidad de distribuir beneficios o cargas, incluida la obtención de sistemas generales y locales para mejorar o completar la urbanización.

4. En la ejecución de las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a la legislación del Estado y, complementariamente, la autonómica en materia de urbanismo.

S. Mediante Estudios de Detalle se podrá completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Artículo 7.4 Actuaciones para mejorar o completar la urbanización con delimitación de ámbito sujeto a ejecución asistemática (N)

Cuando este Plan prevea en suelo urbano actuaciones para mejorar o completar la urbanización {AU-RU) que no deban someterse a actuaciones de transformación urbanística, y se proceda a delimitar el ámbito sujeto a ejecución asistemática, su gestión se realizará:

a) En el caso que se determine que la ejecución del planeamiento deba realizarse en régimen de gestión pública se gestionará según lo previsto en el artículo 109.2 de la LISTA, con la posibilidad de sujetar el ámbito de actuación al pago de cuotas de urbanización.

b)Cuando se determine que la ejecución se realice en régimen de gestión privada, se realizará mediante la modalidad asistemática según lo previsto en los artículos 111, 112 y 113 de la LISTA.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 409/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

2. En ambos casos, el ámbito de la actuación asistemática comprenderá los suelos que soporten la urbanización sometida a mejora o complemento y las parcelas que, como consecuencia de esa actuación, alcanzaran la condición de solar.

3. En estas actuaciones urbanizadoras de iniciativa pública, el coste de las obras o el establecimiento o ampliación de servicios, incluidos los equipamientos e infraestructuras, así como los derivados de la expropiación u ocupaciones temporales que resulten precisas, operará como referencia para la fijación, en su caso, de la base imponible de las contribuciones especiales, de acuerdo con la legislación reguladora de las haciendas locales (artículo 240 del Reglamento de la LISTA).

Artículo 7.5 Actuaciones urbanísticas para la obtención y ejecución de sistemas.(N)

1. Las actuaciones destinadas a la obtención de sistemas (AU-SG) o (AU-SL) son aquellas actuaciones de adquisición de suelo con destino a sistemas generales o locales que son delimitadas y programadas por este Plan en ámbitos no sometidos a actuaciones de transformación o no adscritos a estas.

2. Este tipo actuaciones cuando precisen sólo la ejecución material de obras se realizará directamente sin necesidad de técnica de ejecución.

En estos caso, cuando no sea precisa la obtención del suelo y su ejecución material no se prevea mediante modalidad asistemática, los sistemas generales y locales se ejecutarán como obras ordinarias, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá imponer a los beneficiarios de las mismas, identificados en el ámbito delimitado a tal efecto, las correspondientes contribuciones especiales (artículo 115.4 LISTA).

3. En estas actuaciones urbanísticas de iniciativa pública que tengan por objeto permitir actuaciones directas para la obtención de sistemas generales o locales, la delimitación del ámbito de actuación habilitará la celebración del acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, la, expropiación u ocupación directa.

En estos casos, el ámbito de la actuación asistemática se limitará a los suelos que hayan de destinarse a tales sistemas.

Si no se produce acuerdos voluntarios de distribución o transferencias de aprovechamientos, una vez transcurrido cuatro años, se iniciará de oficio el expediente de expropiación forzosa.

Artículo 7.6 Actuaciones urbanísticas para la apertura de nuevos viarios o rectificación de alineaciones (N)

1. Son actuaciones complementarias de gestion de suelo mas urbanización, (AU-AV), precisadas para realizer mejoras en la conectividad y continuidad de la rev viaria local , con aperturas de nuevos viarios o ensanchamiento de ls mismos mediante rectificaciones de alineaciones, que se producen afectando a parcelas privadas ya consolidadas , en su urbanizacion e incluso en la edificacion, que son delimitadas y programadas por este Plan en ámbitos no sometidos a actuaciones de transformación .

En algunos casos estas actuaciones estan adscritos como carga urbanistica , a algunas Actuaciones de Transformacion Urbanistica , por cuanto su ejecucion es necesaria para poder realizar las conexiones de viario o de infrestructuras, inmprescindibles , para la conexion a la malla urbana externa de dichas actuaciones. Estas cargas se reflejan en las Fichas correspondientes del Anexo de Actuaciones de Desarrollo de las Normas Urbanisticas.

2. Este tipo actuaciones precisan de la gestion de suelo destinado a viario puvblico , que puede afectar totalmente al mbito de la actuacion o solo de forma parcial , conforme con las determinaciones graficas de los Planos de Zonificacion y de Alineaciones y Rasantes, en cuyo caso se generan nuevas parcelas edificables, con sus derechos de aprovechamiento ajustados a las nuevas superficies resultants de la ordenacion. Las actuaciones requiren ademas de la ejecucion de obras ordinarias de urbanizacion.

3. En estas actuaciones la iniciativa sera publica mediante ejecucion asistematica. La delimitación del ámbito de actuación habilitará la celebración del acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, la, expropiación u ocupación directa.

4. En estos casos, el ámbito de la actuación asistemática podra limitarse a los suelos que hayan de destinarse a los sistemas de viario publico, o en su caso por acuerdo con los propietarios de las fincas iniciales , proceder a la expropiacion complete d elas fincas iniciales. Si no se produce acuerdos voluntarios de distribución o transferencias de aprovechamientos, una vez transcurrido cuatro años, se iniciará de oficio el expediente de expropiación forzosa.

La Administracion actuante deberá asumir el coste necesario para la ejecución de las obras complementarias de Urbanizacion.

5. En los supuestos de actuaciones que estan adscritos como carga urbanistica , a algunas Actuaciones de Transformacion Urbanistica, ,la iniciativa y ejecuion asistematica corresponde al Ayuntamiento , aunque el coste final d el aejecucion debera ser trasladao como Carga urbanistica al Proyecto de Reparcelacion de la Actuacion de Transformacion urbanistica , que tiene vinculada esta carga

SECCION 2nd ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 7.7 Actuaciones edificatorias en suelo urbano (N).

1. La ejecución urbanística en suelo urbano comprende la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto, así como las correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del Capítulo IV de este Título 7.

La edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.

B) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación.

Artículo 7.8 Estatuto de derechos y deberes de titulares de parcelas edificables no sometidas a actuaciones de transformación (N).

1. La persona titular de parcela edificable en suelo urbano calificada con usos privativos no sometida a actuaciones de transformación urbanística cuanta con los siguientes derechos:

a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos para las actuaciones urbanísticas.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 410/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística.

2. Son deberes urbanísticos del titular de parcela edificables en suelo urbano calificada con usos privativos no sometida a actuaciones de transformación urbanística son:

a). Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b).Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c).Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

d).Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas su uso.

Artículo 7.9 Actos urbanísticos sujetos a intervención administrativa. Licencias y declaraciones responsables. (N)

1.- El alcance del control municipal sobrelas actuaciones edificatorias u otros actos urbanísticos, sujetos a intervención administrativa, será el desarrollado en los Articulos 290 y siguientes del Reglamento de la IISTA Decreto 550/2022, de 29 de noviembre:

2. El procedimiento para otorgamiento de licencias se ajustara al contenido de los los Articulos 297 y siguientes del Reglamento de la IISTA Decreto 550/2022, de 29 de noviembre:

3. El régimen jurídico de los medios de intervención administrativa por parte del Ayuntamiento , se ajustara al contenido de los los Articulos 305 y siguientes del Reglamento de la IISTA Decreto 550/2022, de 29 de noviembre:

Artículo 7.10 Condición de solar (N).

1.Tendrán la condición de solar la parcelas de suelo urbano susceptible de ser edificada, conforme al instrumento que estable la ordenación detallada, que estén integradas legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuenten, por tanto, con -todos- los elementos siguientes:

a) Disponer de acceso rodado y peatonal desde vías urbanas o espacio público urbanizado perteneciente a la trama urbana en las condiciones siguientes:

a.1) Contar con una pavimentación adecuada el tramo necesario de la vía o espacio libre de domino público que permita, al menos, el acceso rodado hasta la parcela de los vehículos de servicios públicos contra incendios y, en su caso, hasta el aparcamiento interior de la parcela si éste fuera exigible de conformidad con las presentes normas.

a.2) Tener el encintado y ejecución de la acera o, en su caso, la adecuación del espacio reservado para el peatón en calles de circulación compartida o en espacios libres públicos y, en cualquiera de los casos, cumplir el espacio reservado al peatón de las condiciones exigidas por el Decreto vigente iminación de barreras que dificulten su accesibilidad.

b) Disponer de los servicios de abastecimiento a través de conexión directa a las redes públicas de agua potable, de saneamiento a través de las redes públicas (y que comprenda la evacuación y tratamiento de aguas residuales} así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público (en la vía a la que dé frente a la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados}; todos ellos todo ello con caudal y potencia suficiente para la edificabilidad y uso previsto por el planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada, así como conexión a aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

c} Estar definidas las alineaciones y rasantes todas las vías a la que den frente la parcela.

d} Disponer de ordenación detallada aprobada en vigor

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

3.La condición de solar se extingue:

a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

4. La condición de solar será requisito para que se pueda otorgar licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrá autorizar la edificación y la urbanización simultáneas conforme a las previsiones del Reglamento General de la LISTA.

Las parcelas de suelo urbano que no tengan la condición de solar sólo adquirirán dicha condición cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización exigibles, incluidas las de conexión con las redes públicas de infraestructuras y su ampliación o refuerzo cuando fuera necesario, y cuando se hayan cumplido con los restantes deberes de la actuación de transformación urbanística en la que estuvieran incluidos los terrenos, en su caso.

5. Toda persona titular de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones mínimas de seguridad y salubridad:

a).Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos opacos o de estructura metalica ligera de 1,80metros de altura mínima.

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

c).Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea

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

a) Espacios libres de uso público o de uso privado.

b) Vallas publicitarias, conforme a las ordenanzas municipales.

c) Aparcamiento de vehículos; no obstante, los solares con capacidad mayor a diez plazas deberán presentar una memoria técnica de la incidencia del destino provisional pretendido en el tráfico y en los recorridos peatonales de la manzana en que se inserta.

d) Huertos urbanos

La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes legales para la adquisición gradual de facultades y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verFirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 411/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

los mismos. Los usos provisionales deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

Artículo 7.11 Densidad de vivienda (N)

1.- En Suelo Urbano el número máximo de viviendas por parcela vendrá establecido por la aplicación de las Condiciones Particulares de Zona definidas en el TITULO 10 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO III	SUELO URBANO SOMETIDO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA

SECCION 1st DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

Artículo 7.12 Las actuaciones de transformación urbanísticas en suelo urbano (N).

1. Son actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano:

a). Actuaciones de reforma interior: son actuaciones de urbanización en suelo urbano que tienen por objeto una nueva ordenación urbanística detallada en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de modificar los usos existentes o cualquier otra circunstancia análoga que haga necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

b). Actuaciones de mejora urbana: son actuaciones de transformación que tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología en una parcela o conjunto de parcelas del suelo urbano, cuando precisen nuevas dotaciones públicas -generales o locales- o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización {artículo 27 LISTA y 47 del RGLISTA), sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente.

2. Este Plan Basico de Ordenacion Municipal respecto a las actuaciones de transformación urbanística establece las siguientes decisiones:

a) Delimita, ordena y programa directamente actuaciones de transformación cuya ejecución se considera prioritaria bien por razones de interés general , para completer deficits de los SSGG de la estructura urbana o, en su caso, por constituir ámbitos de vacios urbanos insertos en la malla urbana, no urbanizados y que requieren de ordenacion detallada especifica para su desarrollo , (cuentan con ordenacion detallada de los anteriores planeamientos generales, que no se han materializado). Estas actuaciones de transformación delimitadas se identifican en los Planos de Ordenación como ATU,-SU,de reforma interior .

b) Identifica áreas preferentes par la delimitacion previa de actuación de transformación (APD/ATU), sobre vacios internos d ela malla urbana, no urbanizados y pendientes de su ordenacion urbanistica ,por ser necesaria la actuación urbanizadora y que precisan necesariamente de la formulación posterior de un Plan de Reforma Interior.

c) no se delimitan Actuaciones de Mejora Urbana, que no obstante pudieran delimitarse de forma justificada mediante el procedimiento y desarrollo previsto en el reglamento de la LISTA paara este tipo de Actuaciones.

Artículo 7.13 Ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanísticas con carácter de reforma interior (N).

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 412/584

1.Las actuaciones de reforma interior directamente delimitadas (ATU-SU) por este Plan Basico de Ordenacion Municipal, contienen la ordenación detallada completa en esta Normativa Urbanística, y en las Fichas de su Anexo de Desarrollo d eactuaciones , y en sus Planos de Ordenación, quedando justificada su ordenación en la Memoria así como en los Estudios Económicos.

2. La calificación pormenorizada de las parcelas incluidas en la delimitación de ATU se dispone en los planos de ordenación detallada y las determinaciones específicas son las establecidas en la Ficha del ATU en el Anexo de Actuaciones de Desarrollo de las Normas Urbanisticas. Igualmente, en la Ficha del ATU se identifican los sistemas generales o locales incluidos y adscritos al área de reparto del ATU respectivo. Asi como los criterios y determinaciones de gestion, programacion y aprovechamientos y Areas de Reparto

2. En el caso de actuaciones de reforma interior correspondientes a los ámbitos identificados como áreas o ámbitos susceptibles de ser objeto de delimitación de actuaciones de reforma interior identificadas en el Plano Actuaciones , e identificadas en las Fichas del Anexo de Actuaciones de Desarrollo de las Normas Urbanisticas. se establecen solo parametros de directrices de ordenacion general y su ordenación detallada completa se definira por el Plan de Reforma Interior (PRI) que deberá formularse conforme a las directrices y criterios específicos dispuestos en la ficha correspondiente y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la legislación urbanística vigente. El PRI que delimite el ámbito definirá la nueva trama urbana, incluyendo las obras de conexión con las redes generales viarias y de y servicios técnicos, así como las obras que resulten necesarias para su ampliación y refuerzo.

3. Además, podrán formularse potestativamente otros PR1 que considere necesario delimiter , que sean conformes en sus prametros d eordenacion general , con los correspondientes a la Zona Homogenea del suelo urbano donde se inserten y congforme a los requerimientos de justificacion, contenido y procedimientos que al efecto establece el reglamento de la LISTA.

4.Las actuaciones de reforma interior se desarrollarán mediante ejecución sistemática cuando sea factible la delimitación de unidades de ejecución y, conforme con las determinaciones de las fichas el Anexo de Actuaciones de Desarrollo de las Normas Urbanisticas .En caso contrario o por circustancias sobrevenidas podran desarrollarse , mediante ejecución asistemática.

5.Con carácter general las actuaciones de reforma interior correspondientes a los ámbitos de los vacíos urbanos ,se ejecutarán mediante la delimitación de unidad de ejecución. A tal fin, se entenderá que el ámbito del ATU es coincide con el de la delimitación de la unidad de ejecución del mismo, salvo que las Fichas de desarrollo correspondiente defina otra delimitacion de unidades de ejecucion, sin perjuicio de la facultad de los interesados de instar la división del ámbito en varias unidades de ejecución equilibradas conforme a las exigencias del artículo 205 del Reglamento de la LISTA, (Decreto 550/2022) y conforme al procedimiento del artículo 206, o a la modificacion de las subdivisions de unidades de ejecucion que ya establece el PBOM en algunos casos.

Artículo 7.14 La ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanísticas con carácter de mejora urbana (N)

1. No se delimitan actuaciones de mejora urbana directamente por este Plan Basico de Ordenacion Municipal.

2. La actuación de mejora urbana es un ámbito, continuo o discontinuo, a delimitar, que incluye los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse.

3. Podrán formularse potestativamente Estudios de Ordenación en los ámbitos susceptibles de ser objeto de delimitación de forma justificada mediante el procedimiento y desarrollo previsto en el reglamento de la LISTA para este tipo de Actuaciones.

4. La gestión de las actuaciones de mejora urbana se realizará por ejecución asistemática.

Artículo 7.15 Régimen de los terrenos incluidos en una actuación de transformación urbanística delimitada y ordenada detalladamente (N)

1. Los terrenos incluidos en una actuación de transformación urbanística delimitada y ordenada detalladamente en el presente PBOM o, en su desarrollo, por un Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación, quedan sujetos al siguiente régimen jurídico aplicable desde la entrada en vigor del instrumento que dispone su ordenación detallada:

a) Los terrenos quedan vinculados al destino que resulte de su calificación.

b) Los terrenos quedan vinculados al régimen de promoción de la actuación de transformación urbanística que corresponda a su naturaleza (de reforma interior o mejora urbana) y conforme al sistema de gestión y modalidad de ejecución que se determine por el instrumento que establece su ordenación detallada.

c) Se habilita, desde la entrada en vigor de este Plan, al inicio de la actividad de ejecución con la presentación de los instrumentos de gestión correspondientes a la modalidad y sistema establecidos. En todo caso, deberá aprobarse el proyecto de urbanización y reparcelación en el plazo máximo de los ocho años del octogenio que corresponda en function del ordende prioridades y programacion establecidos, desde el establecimiento de la ordenación detallada del ámbito de la actuación de reforma interior.

d) El cumplimiento de los deberes vinculados a una actuación de reforma interior deberán cumplimentarse en el plazo máximo de ocho años desde la entrada en vigor de este Plan que establece su ordenación detallada o, en su caso, de cuatro años a contar desde la aprobación del instrumento que la establezca con posterioridad (Plan de Reforma Interior).

e).En la hipótesis de que transcurrido el plazo de ocho años desde la entrada en vigor de cada octogenio previsto como plazo de programacion por este PBOM no aconteciera la aprobación la aprobación definitiva del P. Urbanizacion y P. Reparcelacion, correspondiente al ámbito, la caducidad de la aprobación de la propuesta de delimitación incorporada por el Plan no afectará a la vigencia y vinculación de las determinaciones de ordenación específicas que se establecen en la Ficha específica del Anexo d elas Normas Urbanisticas que se dispone para el área que precisa de una actuación de transformación.

f) En el caso de que aconteciera la caducidad de la propuesta de delimitación, en el caso de las actuaciones de reforma interior correspondientes a los vacíos urbanos ,el Ayuntamiento estará legitimado para incoar de oficio el procedimiento para una nueva propuesta de delimitación previa.

2. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en los terrenos de la actuación de transformación delimitada mientras no se proceda a la aprobación del proyecto de reparcelación. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de la unidad de ejecución.

Artículo 7.16 Régimen de los terrenos en ámbitos identificados como área preferente para delimitación de actuación de transformación por el PBOM (N)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 413/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

1. Hasta tanto se apruebe definitivamente y entre en vigor el correspondiente instrumento de ordenación detallada (Plan de Reforma Interior) los terrenos identificados en el Plano de Actuaciones Urbanisticas, como Areas Preferentes para Delimitación de Actuación de Transformación, quedarán sujetos al siguiente régimen jurídico:

a) se podrán autorizar, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística que habrán de cesar y demoler sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización.

b) se podrán ejecutar de forma anticipada los sistemas generales o locales incluidos o adscritos a la actuación de transformación.

c).El plazo máximo para la formulación y aprobación inicial del instrumento de ordenación detallada que corresponda (PRI) será el establecido específicamente en la Ficha específica del Anexo de las Normas Urbanisticas.

SECCION 2nd DERECHOS Y OBLIGACIONES VINCULADOS A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 7.17 Facultades del derecho de propiedad del suelo incluido en áreas preferentes para la delimitación previa de actuaciones de transformación urbanística (N).

1.El derecho de propiedad del suelo incluido en el ámbito de uareas preferentes para la delimitacion de actuación de transformación urbanística incluye, las siguientes facultades:

a).El derecho de consulta sobre los criterios para la ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y la presentacion de propuesta de delimitacion. propuestas.

b) El derecho de elaborar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada de la correspondiente actuación, en los plazos establecidos en la propuesta de delimitación, presentada anteriormente , cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de su ordenación y ejecución.

c) La realización de los usos y obras provisionales que no dificulten la ejecución de la ordenación urbanística.

Artículo 7.18 Facultades generales del derecho de propiedad del suelo incluido en actuaciones de transformación urbanística delimitadas (N).

1. Son facultades generales del derecho de propiedad del suelo incluido en actuaciones de transformación urbanística con delimitación aprobada en el instrumento que establece su ordenación detallada las siguientes:

a) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos se ejercerá de forma compatible con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística detallada.

b). El derecho a participar en la ejecución de la actuación en el régimen de distribución de cargas y beneficios.

c).El derecho a materializar mediante la edificación el aprovechamiento urbanístico en los solares resultantes de la ordenación estará condicionado al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen de la actuación de transformación urbanística, sin perjuicio de las condiciones y garantías establecidas en la legislación que permiten simultanear las actuaciones edificatorias y de urbanización.

Artículo 7.19 Cargas y obligaciones de las actuaciones de Mejora Urbana. (N)

1. Las personas propietarias de parcelas de suelo urbano sometidas a actuaciones de mejora urbana están obligadas a:

a) Entregar al Ayuntamiento y con destino al patrimonio público de suelo, la proporción de suelo libre de cargas, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, o su sustitución en metalico..

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo necesario para nuevos sistemas generales o locales, para mantener las medias dotacionales bien mediante la cesión terrenos dotacionales o bien, previa justificación en el Estudio de Ordenación correspondiente mediante su valor en metálico.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos.

Artículo 7.20 Cargas y obligaciones de las actuaciones de Reforma Interior. (N)

1. Las personas propietarias de parcelas de suelo urbano sometidas a actuaciones de reforma interior están obligadas a:

a) Entregar al Ayuntamiento y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas urbanizadas y libres de cargas, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o del incremento de aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las parcelas sistemáticas. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico. cuando el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada lo habilite motivadamente,

En caso que el aprovechamiento preexistente no se haya materializado, la cesión del 10% será respecto al aprovechamiento medio previsto en el instrumento de ordenación correspondiente.

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, incluidos o adscritos al ámbito.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión a las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación, las cuales tendrán la consideración de cargas externas a la actuación.

d) Entregar al Ayuntamiento las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios

.e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 414/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

SECCION 3rd SECCIÓN III. DISPOSICIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS Y ÁREAS DE REPARTO EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

Artículo 7.21 Definición y determinación de los aprovechamientos urbanísticos (N).

1. El aprovechamiento urbanístico es el parámetro jurídico-técnico, expresado en unidades de aprovechamiento, que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo.

2. El aprovechamiento urbanístico se determinará como sigue:

a) Ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística. A estos efectos, este instrumento establece coeficientes de ponderación en función de los usos y tipologías previstos en la ordenación que se identifican en el Capitulo correspondiente a Aprovechamientos y Areas de Reparto de la Memoria de Ordenacion.

b) Los coeficientes vendrán determinados por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología y el mismo valor referido a una edificación unifamiliar de vivienda libre . Para el cálculo de los valores se tomará como referencia el régimen de las valoraciones de la legislación estatal de suelo y los parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio.

c) A estos efectos, las parcelas destinadas a sistemas generales o locales no tendrán aprovechamiento urbanístico.

3.El aprovechamiento objetivo es aquel que corresponde a un concreto ámbito o parcela.

4.El aprovechamiento subjetivo de un ámbito o parcela es el que corresponde a su titular y, en su caso, a la persona responsable de la promoción de la actuación, una vez cumplidos los deberes urbanísticos legalmente establecidos.

S. El aprovechamiento medio es aquel que corresponde a un área de reparto y se determina por la relación entre el aprovechamiento objetivo de la actuación de transformación urbanística correspondiente y su superficie, medida en metros cuadrados de suelo. Formarán parte de esta superficie los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a la actuación para su obtención y se descontarán de la misma los terrenos destinados a sistemas generales y locales que ya se encuentren obtenidos y que mantengan esta condición en el instrumento de ordenación urbanística.

En las fichas del Anexo de Actuaciones de Desarrollo de las Normas Urbanisticas y en el Capitulo relative a Aprovechamientos y Areas de Reparto d ela Memoria de Ordenacion se determinan los aprovechamientos medios de las áreas de reparto correspondientes a las ATU delimitadas y ordenadas por este Plan.

6. El aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación (y teniendo presente los deberes pendientes de ejecución de conformidad con la regulación del artículo 15.2 de la LISTA 2021), o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior.

7. La previsión de edificabilidad por la ordenación urbanística que prevé este Plan, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos en la legislación.

Artículo 7.22 Áreas de Reparto en las actuaciones de transformación urbanísticas delimitadas (N)

1.El presente Plan Basico delimita Áreas de Reparto en los ámbitos de las ATU delimitadas directamente.

2.Las diversas áreas de reparto quedan integradas por los terrenos incluidos en las actuaciones de transformación urbanística y, en su caso, por los adscritos a sistemas generales o locales que se indican en las Fichas del Anexo de las Normas Urbanisticas sobre Actuaciones de Desarrollo; en esta Ficha se identifica, en su caso, los sistemas adscritos a cada actuación de transformación que se integran en su área de reparto.

Artículo 7.23 Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos (N)

1. Coeficientes de ponderación por uso y tipología.

Con carácter general a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Objetivo, y del Aprovechamiento Medio este Plan establece los coeficientes de homogeneización por uso y tipología en cada una de las Áreas de Reparto delimitadas teniendo presente los valores de la zona en que se integran.

En la Ficha de cada Actuación de Transformación del Anexo de las Normas Urbanisticas y en la Memoria de Ordenacion se disponen los coeficientes aplicables en el área de reparto en que se insertan. Igualmente, en el documento de la Memoria Económica de este Plan se justifica los diversos coeficientes de ponderación adoptados en cada área de reparto así como el cálculo de aprovechamientos.

2. Los coeficientes de ponderación se determinan por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo en la zona para cada uso y tipología y el mismo valor referido al de uso y tipología mayoritaria , que es el de la vivienda libre.

Artículo 7.24 Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos objetivo y del Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto (N).

1. El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito delimitado como ATU con ordenación detallada establecida por este Plan se calcula aplicando a la edificabilidad que se establece para cada una de las calificaciones pormenorizadas del ámbito el coeficiente o coeficientes de homogeneización correspondientes. El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

2.El cálculo del aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio de cada área de reparto delimitada por este PBOM se indica en las Fichas del Anexo Actuaciones de Desarrollo de las Normas Urbanisticas .

Artículo 7.25 Directrices y Criterios para el establecimiento del aprovechamiento medio en los Planes de Reforma Interior o Estudios de Ordenación (D).

1. Las actuaciones de transformación urbanística que se prevean por los Planes de Reforma Interior y Estudios de Ordenación, se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página | Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página | 415/584
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

2. Cuando se prevea la ejecución sistemática de las actuaciones de transformación urbanística, el instrumento que las ordene establecerá un área de reparto que constituirá el ámbito de referencia para la equitativa distribución de cargas y beneficios.

3.El ámbito del Área de Reparto quedará integrado por la superficie de terrenos que finalmente quede delimitada en la actuación de transformación por el Plan de Reforma Interior o, en su caso, por el Estudio de Ordenación, y que constituye el ámbito propio de su ordenación, así como la superficie de sistemas adscritos que se determine, en su caso.

4.El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano que deba someterse a actuaciones de transformación de conformidad con su Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación se calculará aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes usos y tipologías, el coeficiente de homogeneización correspondiente calculados conforme a la misma metodología expuesta en el artículo 10.17 y tomando como referentes los coeficientes de ponderación establecidos en el artículo 10.19 aplicables en la ZUH en que se integran, sin perjuicio de su actualización debidamente justificada.

CAPITULO IV EL DEBER DE CONSERVACION DE INMUEBLES.

SECCION 1st LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR Y REHABILITAR LOS BIENES INMUEBLES.

Artículo 7.26 Carácter de las Disposiciones del presente Capítulo IV del Título 7 (D)

1. El contenido de las disposiciones del presente Capítulo tiene el rango normativo de Ordenanzas y puede ser completados o sustituido por unas Ordenanzas Municipales específicas relativa a los deberes de conservación y rehabilitación y sin perjuicio de su inmediata sustitución y adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 7.27 Obligación de conservación y rehabilitación (N).

1.Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo.

El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren

2.El Ayuntamiento deberá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones recogidas en el apartado 1.

El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de las multas previstas en la legislación urbanística. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilitará a la Administración actuante para la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

3.El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 416/584

4. No obstante, el contenido normal del deber de conservación podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas. En estos casos, se procederá a s u ejecución subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de ejecución por sustitución.

Artículo 7.28 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. (N)

1.A los efectos de la exigencia del deber de conservación, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato:

En urbanizaciones.

La persona titular de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de las personas propietarias de las parcelas o, en su caso, de la entidad urbanística de colaboración, la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

En construcciones.

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.) Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c.) Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

SECCION 2nd LA DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 7.29 Régimen general de la ruina (N)

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia de la persona titular del inmuebles y moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro supere el límite del deber normal de conservación y rehabilitación

b) Cuando, acreditando la persona propietaria el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos, a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

S. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 7.30 El procedimiento general para la declaración de situación legal de ruina urbanística (N)

1. El procedimiento de declaración de situación legal de ruina se ajustará a la regulación establecida en el artículo 328 del Reglamento General de la LISTA {Decreto 550/2022} o disposición que lo sustituya.

2.La declaración de la situación legal de ruina constituirá a la persona propietaria en las obligaciones de:

a} Optar por la demolición o, en su caso, por la completa rehabilitación del inmueble. No procederá la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva.

3.La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición, sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

4. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a las personas titulares del inmueble de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble.

Artículo 7.31 Ruina física inminente (N)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 417/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

1.Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística

Se seguirá la regulación establecida en el artículo 330 del Reglamento General de la LISTA {Decreto 550/2022} para adoptar las intervenciones que precisen la situación de ruina física inminente.

CAPITULO V GESTIÓN DE SUELO URBANO

Artículo 7.32 Gestión de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano (N)

1.- En Plano de Actuaciones de Desarrollo y Gestión se delimitan Unidades de Ejecución en las Distintas Actuaciones de Transformacion. Una vez que esté en vigor el Plan supondrá la aprobación definitiva de la delimitación de las unidades de ejecución, a los efectos del inicio del expediente de gestión correspondiente.

2.- Con independencia de la delimitación establecida por el Plan , en el proceso de desarrollo de los instrumentos de planeamiento y o gestión correspondientes de cada Unidad de Ejecución, se podrán efectuar los ajustes necesarios, mediante el procedimiento señalado en el art. 206 del Reglamento de al LISTA, salvo que la nueva delimitación este contenida en el planeamiento de desarrollo, o en el instrumento de gestión, en cuyo caso la aprobación de los mismos, significará la aprobación del expediente de delimitación.

3.- En la ficha de desarrollo del Anexo de las Normas Urbanisticas, correspondiente a Actuaciones Urbanísticas, para cada Unidad de Ejecución, se determina el sistema de actuación aplicable, así como las cesiones y cargas urbanización obligatorias que correspondan a los propietarios de estos suelos. El aprovechamiento Subjetivo de los particulares, será el correspondiente al Aprovechamiento medio de cada Área de Reparto, una vez deducido el porcentaje del diez por ciento (10%) de cesión obligatoria.

Artículo 7.33 Ejecución de Obras de Urbanización (N)

1.- Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellas Unidades de Ejecución en las que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación.

2.- En las Unidades de Ejecución para las que se determina el sistema de actuación por Compensación, se redactará el proyecto de urbanización por encargo del particular o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la iniciativa privada.

Artículo 7.34 Pago de los Gastos de Urbanización en el sistema de Cooperación (N)

1.- Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán, en todo caso, a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando, en virtud de la legislación vigente, sea obligatoria su constitución.

2.- El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

   No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestre, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 418/584

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a un (1) año y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento regulada por Ordenanza Municipal. Los aplazamientos en los pagos de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyectos y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión al Ayuntamiento gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 419/584

TITULO 8 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1 Aplicación y Definición (N)

1.- Las Normas contenidas en el presente Titulo se aplicarán a la edificación en todas las categorías del suelo urbano, y del suelo rustico sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística, y .también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan Básico de Ordenación Municipal. En el suelo rustico, serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece en el Titulo 6 de estas Normas

2.- Estas Normas definen las condiciones que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

3.- Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de ampliación, reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no suponga desviación del objeto de las mismas.

4.- Conforme al marco normativo establecido, los proyectos de edificación deberán tener en cuenta, además de la normativa urbanística, las normas estatales y autonómicas sectoriales de edificación.

Artículo 8.2 Clases de Condiciones (N)

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

a) Condiciones de la parcela

b) Condiciones de situación de la edificación y ocupación de la parcela.

c) Condiciones de altura y volumen de los edificios

d) Condiciones de aprovechamiento de las edificaciones

d) Condiciones de calidad, higiene y dotación de los edificios.

e) Condiciones de estética.

Artículo 8.3 Tipos de ordenación de la edificación (N)

La edificación en el municipio de El Saucejo se implantará según alguno de los siguientes tipos de ordenación:

a) Edificación entre medianeras

El tipo de ordenación en edificación entre medianeras es aquel en que los edificios se disponen de manera continua a lo largo de las calles formando en general un plano único de fachada, y las fachadas laterales formarán medianeras con los edificios colindantes al menos 4 metros desde la fachada principal. Pertenecen a este tipo tanto las ordenaciones tradicionales de casas entre medianeras, como las nuevas implantaciones de casas en hilera o adosadas, y las edificaciones industriales o terciarias en naves adosadas.

b) Edificación aislada

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 420/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

El tipo de ordenación en edificación aislada es aquel en el que los edificios se disponen de manera independiente en cada parcela, sin existir elementos constructivos comunes y guardando unas distancias a los límites de parcela. Como variante de este tipo, se define la edificación pareada, cuando los edificios de las parcelas contiguas se adosan por una única pared medianera común. Pertenecen al tipo de ordenación en edificación aislada las ordenaciones de viviendas tipo "chalet" o bloque plurifamiliar exento, así como las implantaciones de industria y otros usos no residenciales en las que el edificio está separado de los linderos y rodeado de espacio libre.

Artículo 8.4 Conceptos y definiciones (N)

A los efectos de estas normas, los conceptos que a continuación se relacionan tendrán el significado siguiente:

a) Alineación de calle o alineación: es la línea que separa las calles y espacios públicos del suelo susceptible de edificación tal como viene señalada en el Plano de Alineaciones Nº 7. o, en su caso, definan los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior , Panes Especiales y Estudios de Detalle.

b) Alineación de la edificación: Es la línea perimetral que limita la edificación, definida en su proyección horizontal sobre el plano del terreno, y puede ser distinta para cada una de las plantas del edificio.

c) Manzana: Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones contiguas.

d) Parcela: Es la porción de suelo interior a una manzana o a una alineación, que forma una unidad catastral.

e) Frente de parcela: Es el tramo de alineación perteneciente a una parcela.

f) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela y la separan de las colindantes.

g) Superficie de parcela: Es la medida, expresada en unidades métricas de superficie, de la proyección horizontal de la parcela.

h) Ancho de fachada: Es la medida, en unidades métricas, del frente de parcela.

i) Profundidad o fondo edificable: Es la distancia, medida perpendicularmente al frente de parcela, que permite trazar la línea que separa la parte edificable del espacio libre interior de la parcela o de la manzana. Este profundidad puede ser distinta para la planta baja, las plantas sótano y las plantas piso.

j) Separación a linderos: Es la distancia mínima que debe existir entre la edificación y los linderos, medida perpendicularmente a cada uno de los linderos.

k) Rasante: Es la cota de altitud del terreno correspondiente al perfil longitudinal del vial tomado en el eje de la vía tal como se define en el Plano correspondiente de Zonificación en Suelo Urbano, o en su caso, definan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

l) Cota de referencia: Es la cota de altitud del terreno que se toma como origen para medir la altura del edificio.

m) Altura: Es la dimensión vertical del edificio, expresada en unidades métricas, diferenciándose la altura de cornisa (distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del último forjado) de la altura total (distancia desde la cota de referencia hasta el punto más alto de los elementos constructivos del edificio).

n) Planta baja: Es la primera planta habitable del edificio, a la que se accede directamente desde la calle.

ñ) Planta sótano: Son las plantas de edificio situadas por debajo de la planta baja.

o) Planta piso: Son las plantas del edificio situadas por encima de la planta baja.

p) Planta bajo cubierta: En los edificios con cubierta inclinada, es el espacio que queda entre ésta y el último forjado.

q) Número de plantas: Es la dimensión vertical del edificio, medida en número de plantas por encima de la planta baja incluyendo a ésta.

r) Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre el pavimento y la cara interior del forjado del techo de cada planta.

s) Altura reguladora y número de plantas máximos: Son las dimensiones verticales máximas que pueden alcanzar los edificios, debiendo cumplirse ambas condiciones a la vez. De no indicarse otra cosa, la altura reguladora máxima se refiere a la altura de cornisa.

t) Fachada: Son los planos verticales que limitan la edificación, conteniendo en su interior los elementos constructivos principales.

u) Fachada principal: Es la fachada por la que se accede al edificio desde la calle.

v) Medianera: Es la fachada que constituye un elemento constructivo común de dos edificios colindantes.

x) Retranqueos: Son las retiradas totales o parciales de la fachada principal con respecto a la alineación de la calle.

y) Vuelos: Son los elementos construidos que sobresalen del plano de fachada, pudiendo ser de tres tipos: cuerpos salientes, balcones y elementos salientes.

z) Cuerpos salientes: Son los vuelos habitables y cerrados tales como tribunas, miradores, galerías, etc.

a') Balcones: Son los vuelos habitables abiertos, protegidos sólo por un peto o barandilla.

b') Elementos salientes: Son los vuelos no habitables de carácter decorativo: zócalos, falsos pilares, gárgolas, cornisas, marquesinas, enmarcado de puertas y ventanas, parasoles, etc. También se incluyen los cierros tradicionales formados por cerrajería apoyada o no en zócalos y cornisas.

c') Elementos de las instalaciones: Son aquellos elementos construidos o dependencias no habitables, que albergan las instalaciones comunes del edificio y se sitúan normalmente en la cubierta: chimeneas, desembarcos de escalera, cuartos de depósitos, maquinaria de ascensores, monteras, claraboyas, antenas, tendederos, etc.

d') Edificación principal: Es la que alberga la mayor parte de los usos y superficies de edificación.

e') Edificaciones auxiliares: Son aquellas construcciones de escasa superficie e independientes del edificio principal, que albergan usos complementarios tales como garajes, cuartos para guarda de aperos o material de jardinería, vestuarios, cuadras, lavaderos, pérgolas, portería, etc.

f') Espacio libre de parcela: Es el espacio de la parcela no ocupado por la edificación.

g') Espacio libre interior de manzana: Es la suma de los espacios libres de las parcelas de una manzana,

h') Pasaje en Planta Baja: Es un espacio no edificado situado dentro de los límites de la parcela, en la planta baja de la edificación, y cubierto por las plantas superiores, que tiene consideración de espacio libre de parcela, de titularidad privada, pero de dominio público, puesto que la

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos — Estado: Firmado — Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental — Página: 421/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

ordenación urbanística establece en la documentación gráfica una servidumbre de paso para peatones o vehículos , para conseguir la conexión y movilidad entre dos espacios de uso púbico en sus extremos. Sus dimensiones mínimas salvo definición expresa por el PGOU o su planeamiento de desarrollo, serán de 4 ,00 m de anchura y de 3,00 m de altura libre.. Sus fachadas laterales tendrán el mismo tratamiento y condiciones que las del resto de las fachadas del edificio.

i') Patio de luces: Es un espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las piezas habitables del edificio.

j') Patio de ventilación: Es un espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar ventilación a las piezas no habitables (aseos, trasteros, lavaderos, cuartos de instalaciones, garajes, etc).

k') Superficie ocupada: Es la superficie ocupada por la edificación dentro de la parcela, incluyendo la edificación principal y las auxiliares y medida en la proyección sobre el plano horizontal de todo el volumen de edificación incluyendo cuerpos salientes, y excluyendo los elementos salientes y los patios.

l') Superficie ocupable máxima: Es la superficie ocupada que como máximo permite el planeamiento.

ll') Coeficiente de ocupación: Es la relación entre la superficie ocupada y ocupable máxima y la superficie total de la parcela, expresada en porcentaje.

m') Superficie edificada o construida: Es la superficie construida total de edificio, que se obtiene sumando la superficie ocupada en planta baja y la de cada planta por encima de ella, incluyendo los cuerpos salientes, y excluyendo las plantas sótano, los soportales, pasajes en planta baja, y otros retranqueos, los espacios libres de parcela, las superficies destinadas a dotación de aparcamiento privado (hasta una supercie de 30 m^2), los patios de luces y ventilación, los elementos salientes, las construcciones por encima de la altura reguladora máxima y la planta bajo cubierta.

n') Superficie edificable máxima: Es la superficie edificada que como máximo permite el planeamiento en cada parcela.

o') Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela: Es la relación entre la superficie edificada o edificable y la superficie total de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

p') Superficie útil de una vivienda o local. Es la comprendida en el interior de los límites marcados por los cerramientos interiores de la parcela, ya sean fijos o móviles: muros, tabiques, puertas de paso, etc. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos verticales con sección horizontal, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con setenta (1,70) metros.

CAPITULO II CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 8.5 Relación entre Edificación y Parcela (N)

1.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, y a ella habrá de referirse cualquier intervención de edificación y uso del suelo.

2.- La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

Artículo 8.6 Parcela mínima (N)

1.- Es la establecida en las Normas Particulares de Zona en virtud a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2.- Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 8.7 Segregación y Agregación de Parcelas (N)

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento o las Normas Particulares de Zona. Las parcelas de dimensiones iguales o menores a la mínima serán indivisibles.

2.- Sobre toda parcela existente (registral o catastral) a la entrada en vigor de las presentes Normas, se podrá autorizar la edificación, aun cuando no cumpla las condiciones dimensiónales mínimas de parcelación, salvo prohibición expresa de las Normas Particulares de Zona.

Artículo 8.8 Solar y Parcela Edificable. Condiciones para la edificación de una parcela (N)

1.- Solar es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en este artículo puede ser edificada previa la oportuna licencia municipal. Debe estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, y tener señaladas alineaciones y rasantes.

Los servicios técnicos municipales podrán exigir al solicitante de las respectivas licencias acreditación de las empresas prestadoras de los suministros indicados sobre la suficiencia de los mismos para el tipo de edificación, construcción e instalación que se desease levantar.

2.- Para que una parcela sea edificable además ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento. Tener aprobado el planeamiento que el Plan, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 422/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

b) Condiciones de urbanización. Que aun careciendo de todos o alguno de los requisitos establecidos en el apartado 1 se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con las condiciones establecidas en el artículo 203 del Reglamento de la LISTA, , y conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

c) Condiciones de gestión. Para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan , o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

Superficie: Que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.

Linderos: Que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

3.- Además de las Condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

CAPITULO III CONDICIONES DE SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 8.9 Situación de los edificios en la parcela (N)

Los edificios se situarán dentro de la parcela según las siguientes reglas:

1.- Edificación entre medianeras: La fachada principal y otras que den a la calle se deberán situar sobre la alineación, salvo los retranqueos permitidos, y la fachada posterior se situará en función de las condiciones de profundidad y/u ocupación máxima que se definan en la normativa específica de zona para cada planta. Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes (como mínimo en los primeros 4 metros desde la alineación de la edificación) , si bien en parcelas con un ancho de fachada mayor de diez (10) metros y en las parcelas en esquina cuando no sea posible situar de otra manera el espacio libre de parcela, se podrá dejar un pasillo de separación con uno de los edificios colindantes de un ancho mínimo de dos (2) metros siempre que la separación se trate como fachada como mínimo hasta el nivel de la planta baja, y se trate como fachada a cargo del propietario la pared medianera que queda vista desde la calle.

2- Edificación aislada: El edificio deberá cumplir las condiciones de ocupación máxima y distancia a la calle y a los linderos definidas en la Norma Particular de Zona o sistema en el que se sitúe.

Artículo 8.10 Retranqueos (N)

1.- Se permitan retranqueos cuando así se disponga en las Ordenanzas de Zona, y con las condiciones dispuestas en ellas.

Artículo 8.11 Edificaciones auxiliares (N)

1.- Además de la edificación principal, se podrán levantar edificaciones auxiliares segregadas de la edificación principal.

2.- Las edificaciones auxiliares siempre que no tengan más de veinte (20) metros cuadrados de superficie construida, una (1) planta y tres con cincuenta (3,50) metros de altura, no computarán a efecto del cálculo de la superficie ocupada y edificabilidad de la parcela, debiendo respetar en todo caso las condiciones de ocupación de la parcela definidas por la normativa particular de zona y se adecuen a lo establecido en el Artículo 13.3 - en cuanto a protección del arbolado.

Artículo 8.12 Espacio libre de parcela (N)

1. El espacio no edificado de la parcela sólo se podrá dedicar a espacio libre ajardinado, piscinas descubiertas, pistas deportivas, aparcamiento, y almacenaje en el caso de uso industrial siempre que en este último caso, deberá cumplir con las condiciones de protección contra incendios.

2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer el uso mancomunado de los espacios libres interiores, mediante escritura pública.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 423/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

CAPITULO IV CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.13 Altura de los edificios (N)

1.- Los edificios no podrán superar la altura reguladora y el número de plantas máximo que establezca la normativa específica de la zona en la que se sitúen.

2.- Asimismo, deberán alcanzar obligatoriamente esta altura y número de plantas cuando la normativa lo establezca.

Artículo 8.14 Criterios para la establecimiento de la cota de referencia y medición de la altura (N)

1.- Edificación entre medianeras.

a) La altura se medirá verticalmente sobre el frente de parcela, desde la cota de referencia hasta la intersección con el plano horizontal de la cara superior del último forjado del edificio.

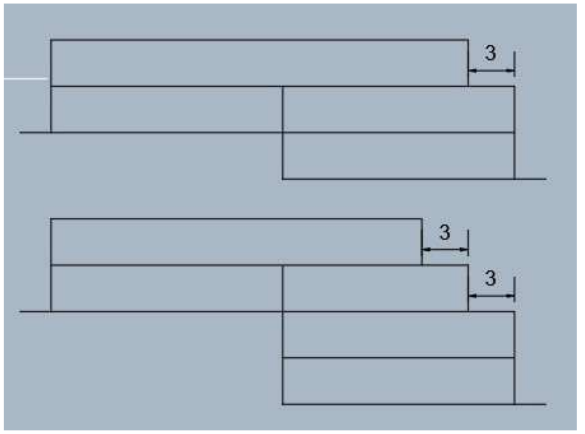
b) La cota de referencia para la medición de la altura será la rasante del punto medio de la línea de frente de parcela, siempre que la diferencia de cotas rasantes entre el punto más alto y el más bajo de esta línea sea igual o menor que 200 cm. Si esta diferencia es mayor, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, midiéndose en cada uno de ellos la altura en el punto medio de dicho tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

c) Cuando se trate de una parcela que tenga frente a dos vías formando chaflán, se aplicarán las reglas anteriores considerando como si se tratara de una sola fachada. Si en cada una de las fachadas se permite una altura distinta, se podrá volver con la mayor por la calle de menor altura, hasta 3 m. de la medianería y nunca más de 8 m. de la esquina, debiendo tratarse como fachada el paramento originado por la diferencia de altura.

d) Cuando se trate de una parcela que dé a dos calles que no formen esquina y tengan altura reguladora distinta, la edificación se desarrollará según la altura de cada calle hasta el patio de manzana o, si no lo hubiera, hasta la línea equidistante de ambos planos de fachada.

e) Cuando se trate de una parcela que dé a dos calles que no formen esquina y tengan la misma altura reguladora, la edificación se desarrollará según la altura de cada calle hasta el fondo máximo edificable, si bien, deberá retranquearse una distancia mínima de 3 metros respecto de la calle que tenga menor altura reguladora, no pudiendo aparecer en ningún paño una altura superior a una planta por encima de la altura máxima de la de menor altura reguladora, adaptándose a lo dispuesto en el esquema adjunto



2. Edificación aislada:

a). La altura se medirá a partir de la cota del suelo o de la planta baja.

b). Cuando, por razón de la topografía, se trate de una edificación escalonada, la altura se medirá independientemente para cada uno de los volúmenes a partir de la correspondiente planta baja.

Artículo 8.15 Planta baja (N)

1.- Se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento terminado no esté a más de cien (100) centímetros por encima ni a menos de cien (100) centímetros por debajo de la cota de referencia, tal como se define en el artículo anterior.

Artículo 8.16 Cubiertas (N)

1.- Se podrán autorizar depediendo de la normativa particular de la zona, cubiertas de estos tres tipos:

a) Cubierta inclinada de teja, que deberá cumplir estas dos condiciones: pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y una altura máxima de cuatro (4,00) metros medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, las cubiertas de los patios de luces o ventilación, los elementos técnicos tipo antena o placa solar, y las mansardas y otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta que no podrán ocupar más del treinta por ciento (30%) del ancho de fachada ni sobresalir más de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos verticalmente desde el plano de cubierta.

b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja.

c) Cubierta ligera sándwich imitación teja para uso residencial y cubierta ligera sándwich color teja para los demás usos en los que deberán disponer de un pretil de 1 metro de altura mínima en caso de que sea visible desde la vía pública.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 424/584

Artículo 8.17 Construcciones por encima de la altura reguladora máxima (N)

1.- Además de la cubierta del edificio, por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a) Las barandillas y los petos de separación con otras azoteas, con una altura ciento cincuenta (150) centímetros.

b) Los elementos de las instalaciones, que en el caso de los desembarcos de escalera, cuartos de depósito y de maquinaria, etc., no podrán tener más de tres (3) metros desde la altura de cornisa ni ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie de la planta inferior y se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de la fachada, y en el de las antenas y otras instalaciones técnicas, la que sea necesaria para su correcto funcionamiento. Se excluyen las instalaciones especiales (antenas emisoras o repetidoras de radio, telecomunicaciones, etc.) que no sean de tipo familiar o colectivo del edificio, que se considerarán uso de infraestructura y deberán sujetarse a las condiciones del TITULO 4 CAPITULO IX

c) Los remates del edificio de carácter decorativo.

Artículo 8.18 Altura libre de planta (N)

1.- La altura libre de planta cumplirá las siguientes condiciones:

a) Planta baja: mínimo dos con setenta (2,70) metros y máximo de cuatro (4,00) metros excepto en las edificaciones para uso distinto al residencial, en donde se podrá alcanzar hasta la altura máxima permitida por la normativa de la zona, excepto en los últimos 3 metros del fondo de la parcela, donde la altura total no podrá ser mayor a 4 metros.

b) Plantas piso: mínimo dos con setenta (2,70) metros

c) Plantas sótano: mínimo dos con veinte (2,20) metros.

Artículo 8.19 Sótanos (N)

1.- Se podrán autorizar hasta dos plantas sótano en cada edificio si no lo prohíbe la normativa particular de zona, y siempre que se destinen prioritariamente al uso garaje-aparcamiento, almacén, o a albergar los elementos técnicos de los edificios. En las plantas sótano sólo se podrá situar cualquier uso distinto al residencial, siempre que cumpla con las condiciones higiénicas, de salubridad, y de seguridad en los lugares de trabajo.

2.- La ocupación en planta sótano será la que defina la normativa particular de zona.

Artículo 8.20 Usos en planta bajo cubierta (N)

La planta bajo cubierta se podrá destinar a dependencias habitables, siempre que forme parte de una vivienda u otro uso situado en la planta inferior, y tenga como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de su superficie con una altura libre igual o mayor que ciento setenta (170) centímetros. En caso contrario, sólo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio. No se computará esta planta a efectos de edificabilidad de la parcela, siempre que no se superen las alturas máximas de cornisa y de cumbrera.

Artículo 8.21 Vuelos (N)

1.- Cuando lo permita la normativa particular de zona, se podrán autorizar vuelos en las siguientes condiciones:

a) Cuerpos salientes: Se prohíben los cuerpos salientes cerrados de fábrica o cualquier otro material. . Cuando lo permita la normativa de zona, se podrán autorizar tribunas, miradores y galerías cerrados con pretil de fábrica hasta una altura máxima de 1 metro y el resto con elementos de carpintería y cristales, siempre, siempre que no sobresalgan del plano de fachada más de un cinco por ciento (5%) del ancho de la calle con un máximo de sesenta (60) centímetros y se sitúen, como mínimo a sesenta (60) centímetros de la medianería y a dos con setenta (2,70) metros de altura libre sobre la acera

b) Balcones: En calles de ancho hasta ocho (8) metros no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros del plano de fachada y se situarán como mínimo a sesenta (60) centímetros de la medianería y a dos con setenta (2,70) metros de altura libre sobre la acera. En calles de ancho superior a ocho (8) metros, se seguirán la reglas del apartado a) de este artículo.

c) Elementos salientes: Los zócalos, molduras, antepechos, cornisas, y otros elementos salientes decorativos podrán sobresalir hasta quince (15) centímetros en planta baja, y hasta el cinco por ciento (5%) del ancho de la calle con un máximo de cuarenta (40) centímetros a partir de dos con setenta (2,70) metros de altura. En planta baja se permitirán los cierros tradicionales con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros, siempre que dejen un paso libre mínimo de ochenta (80) en la acera. .

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 425/584

CAPITULO V CONDICIONES SOBRE LOS APROVECHAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 8.22 Ocupación (N)

1.- La ocupación es la superficie ocupada por la edificación dentro de la parcela en base a las limitaciones establecidas, procediendo para su cómputo incluir la edificación principal y las auxiliares y medida en la proyección sobre el plano horizontal de todo el volumen de edificación incluyendo cuerpos salientes, y excluyendo los elementos salientes y los patios de luces y ventilación.

2.- La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3.- A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación bajo rasante.

4.- Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la Norma Particular de Zona.

6.- La superficie ocupable máxima es la superficie sobre la rasante de la parcela que, en función de las características tipológicas recogidas en las Normas Particulares de Zona que les sea de aplicación, como máximo permite el planeamiento.

CAPITULO VI CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

SECCION 1st CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.23 Patios de luces (N)

1.- Se entiende por patio de luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las piezas habitables del edificio.

2.- Los patios de luces deberán tener una dimensión mínima tal que permitan inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro, excepto si iluminan sólo la cocina de una vivienda o locales de trabajo de oficinas y comercios, en cuyo caso la dimensión mínima se podrá reducir hasta un tercio (1/3) de la altura con un mínimo de dos (2) metros y siempre y cuando se cumplan los requisitos del Código Técnico en la Edificación – CTE- (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo).

3.- La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galería, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

4.- Los patios de luces se podrán cubrir, siempre que quede libre entre ellos y el patio una superficie abierta para ventilación de, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie del patio. En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces que tengan la consideración de patios vivideros conforme al apartado 3 de este mismo artículo. En cualquier caso deberán cumplir las normas de habitabilidad de aplicación.

5.-. Se podrán establecer patios de luces comunes a dos edificaciones contiguas, siempre que se establezca un régimen de mancomunidad mediante escritura pública.

Artículo 8.24 Patios de ventilación (N)

1.- Se entiende por patio de ventilación al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar ventilación a las piezas no habitables (aseos, trasteros, lavaderos, cuartos de instalaciones, garajes, etc.) donde no se prevé la presencia prolongada de personas.

2.- Los patios de ventilación deberán tener una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro dos (2) metros, siendo de aplicación en ellos lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo anterior.

SECCION 2nd CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 8.25 Protección Contra Incendios (N)

1.- Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RD 2267/2004, de 3 de diciembre) en función del régimen de aplicación y cuantas estuvieren vigentes en esta materia.

2.- Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 426/584

3.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 8.26 Protección en Antepechos y Barandillas (N)

1.- Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla

2.- Las alturas, dimensiones y criterios constructivos de las barandillas o antepechos se ajustaran a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

CAPITULO VII CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 8.27 Canalizaciones y elementos de las instalaciones de evacuación y suministro (N)

Se prohíben las gárgolas y canalizaciones de aguas pluviales que viertan a la vía pública. Las canalizaciones y conducciones de agua, gas, electricidad, y otras instalaciones, preferentemente discurrirán por dentro de la edificación, y salvo caso excepcional, se permitirán su trazado por fachada que en todo caso deberán integrarse de manera armónica en la composición de la misma. Las canalizaciones de Telecomunicaciones se ajustaran al cumplimiento del Artículo 34.5 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo general de Telecomunicaciones.

Artículo 8.28 Medianerías (N)

Los paños de paredes medianeras que queden al descubierto, deberán tratarse como que su aspecto sea tan digno como el de las fechadas.

Artículo 8.29 Cercas y cerramientos (N)

1.- Edificación según alineación a vial: Las traseras de parcelas edificadas, se cercarán con cerramientos permanentes y suficientemente estables, y tendrán una altura comprendida entre dos (2) y tres (4) metros. En ningún caso estos cerramientos de parcela podrán constituir la primera fase de una obra de nueva planta.

2.- Edificación aislada: Los elementos de cierre de las parcelas serán preferentemente a base de muros ciegos de hasta ciento veinte (120) centímetros de altura, completados con elementos vegetales o constructivos diáfanos acordes con el entorno; pudiéndose autorizar otras soluciones siempre que estén justificadas por la naturaleza de la actividad.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 427/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

TITULO 9 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1 Aplicación (N)

1.- Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del suelo urbano y del suelo rustico sometido a Actuaciones de Transformacion Urbanistica, cualquiera que se la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, y de la clasificación urbanística del suelo, tanto si se desarrollan mediante proyecto de urbanización, por proyectos de obra ordinaria o por ejecución de obras e instalaciones de las compañías suministradoras de los servicios públicos.

2.- En los casos de obras de reforma o rehabilitación urbana de viarios preexistentes las normas referidas en el presente Título serán de aplicación sobre aquellos elementos en los que se intervenga específicamente para su mejora, no siendo necesario aplicarlas para los restantes elementos donde no esté previsto su modificación.

Artículo 9.2 Ejecución de las Obras de Urbanización (N)

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento, y en particular conforme a la normativa vigente de carácter estatal y/o autonómico. Se prestará especial atención a la regulación en materia de protección contra incendios.

Artículo 9.3 Accesibilidad Universal y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas (N)

En el diseño de las obras de urbanización serán de aplicación el Reglamento que regula las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación, y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009) y por la Orden TMA 851/2021, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o las disposiciones que las complementen o sustituyan.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 428/584

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 429/584

CAPITULO II LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO

Artículo 9.4 Dimensiones y Características de las Aceras para Peatones (N)

1.- Las secciones tipo de viario se ajustaran a la documentación gráfica correspondiente de los planos de ordenación tanto del Plan General como de los planeamientos de desarrollo correspondientes, que en su caso podrán ajustar el trazado contenido en el PBOM para adecuarlos a las características físicas de la actuación.

2.- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras de las vías públicas será de acuerdo con el Decreto 293/2009 y la Orden TMA 851/2021, o disposición que lo sustituya. Esta anchura podrá reducirse justificadamente, hasta ciento veinte (120) centímetros, en el dimensionamiento de acerados que no sean necesarios como itinerarios peatonales accesibles.

En las calles, con alineaciones preexistentes, total o parcialmente consolidadas, con anchuras inferiores a diez (10) metros de sección de viario, se eximirá en las aceras del cumplimiento del dimensionamiento mínimo definido en el apartado anterior. Los Proyectos y Obras de urbanización o reforma sobre estos viales, deberán garantizar la circulación peatonal de acuerdo con las dimensiones mínimas expuestas, al menos en uno de los acerados de las calles, o mediante tratamientos de viario de plataforma única y uso compartido para vehículos y peatones, con restricción de la velocidad de los vehículos.

En las calles en las que sean previsible concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

3.- Las calles se proyectarán con un perfil longitudinal adaptado, en lo posible, a la topografía del terreno, debiendo disponer al menos de una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos.

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga de itinerarios accesibles complementarios conforme a la normativa vigente sobre accesibilidad., o cuando la orografía del terreno imposibilite el cumplimiento.

Queda prohibida la ejecución de aceras escalonadas.

Artículo 9.5 Condiciones de Diseño del Viario (N)

1. Las autopistas, carreteras y los elementos de la red principal cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado o Autonómica y cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

2. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del PBOM es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Planeamiento, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

3. Para el dimensionamiento de las vías de nueva creación que no estén dibujadas en los planos de ordenación se atenderá a los siguientes criterios:

a) Ancho mínimo entre alineaciones:

- Calles exclusivamente peatonales: seis (6) metros

- Calles en zonas de uso residencial: diez (10) metros

- Calles en zonas de uso industrial: doce (12) metros

b) Ancho mínimo de calzadas:

- Calzada en zonas de uso residencial de un solo carril: trescientos cincuenta (350) centímetros

- Calzada en zonas de uso residencial de dos carriles o más: trescientos (300) centímetros por carril

- Calzada en zonas de uso industrial: trescientos cincuenta (350) centímetros por carril

c) Estacionamiento:

Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En la Red de ejes principales, si las hubiera, serán en línea, con una sección recomendada de doscientos veinte (220) centímetros de ancho. En el resto del viario no se limitan la posición o dimensiones de las áreas destinadas a aparcamiento.

Artículo 9.6 Estacionamiento en Vía Pública (N)

1.- Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo respetar el ancho de circulación correspondiente a cada tipo de vía, y se dimensionarán con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, doscientos veinte (220) centímetros.

- Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

CAPITULO III LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 9.7 Urbanización de los espacios libres y zonas verdes (N)

1.- La urbanización se acomodará en lo posibles a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos. Igualmente se estará a lo dispuesto en el artículo 5.37

2.- Las pendientes máximas en paseos será la definida por la normativa de accesibilidad (Decreto 293/2009 y Orden TMA 851/2021).

3.- Las masas arbóreas a disponer se integrarán en el sistema de áreas de estancia y en las líneas de arbolado en los paseos interiores. La superficie ocupada por el arbolado en edad adulta ocupará al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie del área de espacios libres y/o zona verde a urbanizar. La selección de especies vegetales se realizara considerando sus condiciones de adaptación al terreno y al clima debiéndose tener en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras.

4.- Al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de los espacios libres y zonas verdes que sean objeto de urbanización deberán ejecutarse utilizando materiales permeables con objeto de favorecer la recarga natural de las masas de agua subterráneas

5.- La urbanización de los espacios libres deberá contemplar la red de riego correspondiente para el mantenimiento del arbolado y jardinería, que se justificará en función de las características y tipo del espacio libre. La dotación mínima de agua será de veinte (20) metros cúbicos por hectárea.

CAPITULO IV INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 9.8 El dimensionamiento de Redes (N)

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas de un sector de suelo se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías. El mismo criterio se aplicara al dimensionamiento y diseño de las redes de suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Artículo 9.9 Red de Abastecimiento (N)

1.- En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2.- Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3.- La red será preferiblemente mallada y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Las conducciones se dispondrán preferiblemente bajo las aceras, pudiéndose situar bajo las calzadas en casos justificados con complejidad en el trazado urbano.

4.- Los proyectos de urbanización y los proyectos de obra ordinario dispondrán de bocas de incendios y/o hidrantes en la vía pública como mínimo cada doscientos (200) metros.

5.- Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento

a) Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.

b) El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre cero con cincuenta (0,50) y uno con cincuenta (1,50) metros por segundo.

6.- Condiciones de Potabilidad: el agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 9.10 Red Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales (N)

1.- Criterios de diseño de la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales:

a) Para las actuacionesde transformación urbanística en suelo urbano y suelo rustico se planteará red separativa de recogida de aguas pluviales y residuales. En los casos que la conexión para la acometida se realice a redes existentes exclusivamente unitarias se podrá realizar el entronque a la misma de manera unitaria dejando previsto la reversibilidad de dicha acometida. En cualquier caso se ejecutaran los proyectos y obras correspondientes de acuerdo con las directrices que establezca

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 430/584

la compañía suministradora, que podrá justificadamente, eximir de la exigencia de red separativa, en las actuaciones de escasa superficie, insertas en las zonas urbanas consolidadas.

b) Para obras de reforma o rehabilitación urbana en suelos clasificados como urbano consolidado el sistema de la red de saneamiento será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa ya ejecutada o prevista con plazo cerrado de ejecución. En caso contrario la red podrá ser unitaria.

c) En las redes separativas de pluviales, y previo al vertido a cauce de las pluviales, se recomienda que la red cuente con algún dispositivo que reduzca la carga contaminante de la entrega de las primeras aguas de lluvia (tanques de tormenta). En caso de desarrollos industriales será obligatoria la implantación de tanques de tormenta, con conexión a la red de saneamiento, para estas primeras lluvias, con un volumen mínimo conforme lo establecido por la legislación sectorial vigente.

2.- Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables y su pendiente se adoptará en lo posible a la del terreno. Se situarán siempre por debajo de las conducciones de agua potable. En calles con más de veinte (20) metros de ancho se dispondrán colectores bajo ambas aceras.

3.- Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.

4.- Los vertidos a los sistemas de alcantarillado de las actividades industriales serán objeto de tratamiento previo conforme a la normativa sectorial y a las directrices específicas de la compañía suministradora.

5.- En actuacionesde transformación urbanística en suelo urbano y suelo rustico quedan prohibidos los vertidos a los cauces hidráulicos así como el uso de fosas sépticas.

6.- Los vertidos de los nuevos desarrollos de actuacionesde transformación urbanística en suelo rustico deberán disponer de forma transitoria, en caso que no estén en funcionamiento las estaciones depuradoras previstas, de estación depuradora propia en correcto funcionamiento con capacidad para tratar las aguas residuales que en su ámbito se puedan generar.

Artículo 9.11 Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras (N)

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre la hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada, caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 9.12 Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica (N)

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

2. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante instrumento que corresponda.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer de subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 9.13 Alumbrado (N)

1.- Los proyectos de urbanización diseñaran las redes de alumbrado público, de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior (R.D. 189/2008 de 14 de Noviembre) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, así como el Reglamento Electrotécnico den Baja Tensión REBT-02 (R.D. 834/2002 de 2 de agosto).

2.- En el diseño de los elementos de alumbrado de los proyectos de urbanización y proyectos de obra ordinario se tendrá en cuenta el entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.

Artículo 9.14 Infraestructuras de Telecomunicación (N)

1.- La regulación y gestión de las infraestructuras de telefonía móvil y por cable se realizará en base a la Ley 11/2022, de 28 de Junioi, General de Telecomunicaciones.

2.- Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 9.15 Otras Conducciones y Servicios Urbanas (N)

1.- El sistema de recogida de basuras, se realizará mediante alojamientos específicos para contenedores con sistema selectivo de basuras. El dimensionamiento, número, y características de los contenedores, se ajustará en cada proyecto de urbanización a las determinaciones que disponga el órgano de gestión con competencias en materia de Residuos Sólidos Urbanos. Con carácter general se reservara suelo para alojar un contenedor de RSU, de ochocientos (800) litros, por cada cuarenta (40) viviendas.

2.- Los proyectos de urbanización deberán desarrollar el trazado de ejes peatonales jerarquizados. Entre las dotaciones de infraestructuras técnicas de las obras de urbanización se deberán incluir además de las establecidas en la legislación urbanística, el mobiliario urbano, la señalización vertical y horizontal.

Artículo 9.16 Disposiciones generales sobre la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos y las obras de urbanización (N)

1.- Todas las infraestructuras cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación. Asimismo, los Proyectos de Urbanización deberán desarrollar y construir, de acuerdo con las directrices técnicas que establezca el Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Fecha y hora
Firmado | 28/04/2026 09:21:35
Página | 431/584

2.- Los proyectos de urbanización y proyectos de obra ordinarios deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. Para ello los documentos técnicos incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios, disposición en los acerados, separación a arbolado, etc.

3.- Las obras de implantación o reforma de las redes de infraestructuras requerirán licencia municipal, (salvo las excepciones a la necesidad de obtención de licencias previstas en el Art. 34 de la Ley General de Telecomunicaciones, la Disposición Adicional Tercera de la LEY 12/2012 de 26 de Diciembre, y la Disposición Adicional Octava de la Ley 38/199 de 5 de Noviembre.

4. En la concesión de la licencia el Ayuntamiento podrá establecer condiciones en orden a que se coordinen en el tiempo las intervenciones en los distintos servicios con el fin de causar las mínimas molestias a la población y reducir los gastos de reposición del pavimento.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 432/584

TITULO 10 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO Y SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 10.1 Definición (N)

Son las determinaciones que, junto a las generales de los usos y las de la edificación, que se establecen en el TITULO 4 y en el TITULO 8 , regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su tipología edificatoria y a su localización en la ciudad.

Artículo 10.2 Aplicación (N)

1.- Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal, asi como a otras formas de control administrativo , como las autorizaciones y declaraciones responsables .

2.- Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta y a las obras en los edificios existentes.

3.- Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el Capitulo V del TITULO II de estas Normas "Edificaciones fuera de ordenación".

Artículo 10.3 Alteración de las Condiciones Particulares (N)

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, ocupación, altura y forma de la edificación, siempre que no suponga perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo de la parcela o parcelas.

Artículo 10.4 Clases de Áreas (N)

1.- A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan Basico se distinguen en suelo urbano dos clases de áreas:

a) Areas de Ordenación, o Zonas de Ordenanza, en las que, con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico y de edificación.

b) Actuaciones Urbanísticas,o Actuaciones deTransformacion Urbanística en las que el Plan General interpone entre sus determinaciones y la edificación, la necesidad de formulación de algún instrumento de ordenación, gestión o ejecución, para su desarrollo.

2.- Las Áreas de Ordenación o Zonas de Ordenanza, se regulan en el presente Título en los capítulos 2 a 9 y las Actuaciones Urbanísticas o de Transformacion Urbanística en el Capítulo 10.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 433/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Artículo 10.5 Alineaciones y Rasantes (N)

1.- En lo que no resulten expresamente modificadas por las fichas de distintas actuaciones urbanísticas y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

2.- En las Actuaciones Urbanísticas, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de Estudios de Detalle, ó según las condiciones de ordenación que se establecen para cada ámbito.

Artículo 10.6 División de las Áreas de Ordenación o Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano (N)

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de sus usos característicos, el Suelo Urbano se ha dividido en ocho (8) zonas de Ordenanza de la forma siguiente:

Ordenanza nº 1 Zona de Centro

Ordenanza nº 2 Zona de Casco Antiguo

Ordenanza nº 3 Zona de Ensanche (A. B y C)

Ordenanza nº 4 Zona Residencial Aislada

Ordenanza nº 5 Zona Industrial Extensiva

Ordenanza nº 6 Zona Industrial Intensiva

Ordenanza nº 7 Sistemas de Equipamientos Públicos

Ordenanza nº 8 Equipamiento y Dotaciones Privadas

Además el suelo urbano también está compuesto y subdividido por sistemas generales y sistemas locales.

Las condiciones de uso, de los sistemas generales y locales, de gestión o titularidad públicas, se recogen en el Capítulo correspondiente del Título 3 "Régimen de los Sistemas Generales y Locales". Las condiciones de edificación de estos sistemas se regula en el presente Titulo , (Ordenanza Nº7)

CAPITULO II ORDENANZA Nº 1 - ZONA DE CENTRO

Artículo 10.7 Definición (N)

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zonas como "Centro".

2.- La zona de "Centro" comprende los terrenos de la primitiva implantación del núcleo en los que se concentran los usos y servicios públicos y se conservan en mayor medida los valores tipológicos y estéticos de la construcción edificación tradicional sobre edificaciones entre medianeras alineadas a vial de dos y tres plantas. Los objetivos de la ordenación son el compaginar la mayor intensidad de uso y edificación derivada de su condición de centro urbano, con la preservación de dichos valores.

Artículo 10.8 Condiciones de uso (N)

1.- En esta zona el uso característico es el residencial.

2.- Se permiten los siguientes usos pormenorizados los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Residencial vivienda unifamiliar.

b) Residencial vivienda plurifamiliar, con las condiciones establecidas en el Articulo 10.10.

c) Productivo en 1ª Categoría, con las limitaciones establecidas en las Normas Generales de Usos del TITULO 4.

d) Servicios:

- Comercio en su modalidad de pequeño y mediano comercio, en edificio exclusivo, o en situación de uso compartido en planta baja, y conforme a las indicaciones del artículo 4.20.
- Oficinas como uso compartido o en edificio exclusivo.
- Recreativo, Hostelería y Espectáculos en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja conforme a las limitaciones de implantación del artículo 4.23.
- Estaciones de servicios
- Garajes públicos, en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja.

e) Turistico:

- Hospedaje en edificio exclusivo, pudiendo los apartamentos turísticos en situación de uso compartido.

f) Dotaccional, tanto publico como privado:

-Equipamietos comunitarios básico (docente, deportivo, sanitario, asitencial, social y cultural, mercado de abastos, religioso, funerario o similares), y los de gestión (administrativos, juzgados, protección civil, policía, defensa, o similares) en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja.

- Espacios libres y zonas verdes.

- Garajes y aparcamientos de uso privado.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 434/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

- Insfraestructuras y servicios técnicos.

f) Almacenaje de uso privado en edificio exclusivo o en situación de planta baja y/o alta.

3.- Quedan prohibidas los demás usos y las actividades definidas en el punto 2.a).1 y 2.a) 2 III.2.2.a (salones recreativos) del articulo 4.23.

4.- Todos los anteriores usos se consideran compatibles y alternativos.

Artículo 10.9 Condiciones de parcelación (N)

1.- En esta zona, se mantendrá como criterio general el parcelario existente (catastral).

2.- Todas las parcelas existentes se consideraran edificables para el uso de vivienda unifamiliar y servicios. Para los demás usos se exigirá un tamaño minimo de parcela de 6 metros de ancho de fachada y 90 m² de superficie.

3.-En el caso de parcelas en esquina o con dos frentes de fachada, será suficiente con el cumplimiento de las condiciones dimensionales mínimas o máximas, expuestas en este artículo, sobre una sola de las fachadas.

Artículo 10.10 Densidad de viviendas (N)

Para las actuaciones de vivienda plurifamiliar se establece una densidad o capacidad máxima de la parcela a razón de una vivienda por cada ciento diez (110) metros cuadrados de parcela. (aproximadamente 90 viv/Ha). El número total se entenderá por exceso, resultando una unidad de vivienda mas, a partir de los restos de cada fracción de ciento diez(110) metros cuadrados.

Artículo 10.11 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N)

1.- Tipo de ordenación: Será obligatoriamente el de edificación entre medianeras.

2.- Ocupación de la parcela:

a) La fachada se situará sobre la alineación de calle recogida en el Plano de Alineaciones Plano O 07 prohibiéndose los retranqueos. Las paredes laterales se situarán formando medianera con las colindantes con las excepciones establecidas en el artículo 8.3.

b) El coeficiente de ocupación máximo en planta baja será del ochenta por ciento (80%) para el uso residencial permitiéndose el cien por cien (100%) para los demás usos. En planta piso se podrá ocupar hasta el ochenta por ciento (80%) de la parcela siempre que no se supere una profundidad edificable de veinticinco (25) metros. En planta sótano se podrá ocupar hasta el cien por cien (100%) de la parcela.

c) El espacio no edificado deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 8.29, a no ser que no sea obligatorio patio de luces o de ventilación.

3.- Altura: La altura reguladora máxima será de diez con setenta y cinco (10,75) metros y tres (3) plantas, y será obligatoria una altura minima de siete (7) metros y 2 plantas, salvo en los 3 útimos metros (fondo de parcela), donde se permitirá una sola planta con una altura total de 4 metros, medida desde la cota de referencia. En cualquier caso, la planta primera de la edificación se separará una distnacia igual o mayor de 3 metros del lindero posteior.

4.- El coeficiente de edificabilidad máximo se establece en dos con cuarenta (2,40) metros cuadrados construidos o de techo por metro cuadrado de suelo. Este coeficiente puede ser aumentado en el supuesto de ocupación al 100% de la planta baja para usos no residenciales.

5.-. Vuelos: Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los balcones y los elementos salientes decorativos, en las condiciones del artículo 8.21, prohibiéndose los cuerpos salientes y los retranqueos parciales.

6.- Composición de la fachada:

a) Huecos en fachada: La suma del ancho de los huecos, (excluidos los de accesos a garajes), en cada planta no superará la mitad del ancho total de la fachada, únicamente para uso residencial, permitiéndose superar dicha limitación para el resto de los usos. Los huecos se compondrán de acuerdo con los criterios de la arquitectura tradicional. Cada balcón se ajustará a un hueco, prohibiéndose los balcones corridos.

b) Puertas de acceso a los garajes: En las calles con ancho total superior a seis (6) metros las puertas de acceso a garajes tendrán un ancho máximo de cuatro (4'00) metros.

7.- Cubierta: Solo se permiten las cubiertas recogidas en los apartados a) y b) del artículo 8.16.

8.- Materiales y colores: Los materiales y colores de terminación de fachada serán los tradicionales, con texturas lisas y color en general blanco, o tonos claros (ej. color beige). El tratamiento de la fachada por encima del zócalo será el enfoscado, prohibiéndose los azulejos, gres, terrazos, plaquetas cerámicas y otros recubrimientos no tradicionales. Los zócalos podrán revestirse con elementos cerámicos u otro tipo de revestimientos. Las cerrajerías serán de hierro fundido o acero quedando prohibidos los cierres de aluminio.

10.- Conducciones e instalaciones: En esta zona se procurara que las conducciones de agua, electricidad, u otras instalaciones que deban colocarse vistas sobre la fachada, queden integradas en la composición de la edificación.. Las canalizaciones de Telecomunicaciones se ajustaran al cumplimiento del Artículo 34.5 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo general de Telecomunicaciones.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 435/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 436/584
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

CAPITULO III ORDENANZA Nº 2 - ZONA DE CASCO ANTIGUO

Artículo 10.12 Definición (N)

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zonas como "Casco Antiguo".

2.- La zona de "Casco Antiguo" comprende los terrenos de la primera extensión del núcleo original, producida en general a lo largo de caminos y vías pecuarias que en el confluían. Las edificaciones allí existentes están destinadas mayoritariamente a viviendas unifamiliares entre medianeras de dos plantas de altura ejecutadas individualmente. Los objetivos de la ordenación son el mantenimiento de las características tipológicas de la edificación y la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad de los edificios.

Artículo 10.13 Condiciones de uso (N)

1.- En esta zona el uso característico es el residencial.

2.- Se permiten los siguientes usos pormenorizados los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Residencial vivienda unifamiliar.

b) Residencial vivienda plurifamiliar, con las condiciones establecidas en el Artículo 10.10.

c) Productivo en 1ª y 2ª Categoría, con las limitaciones establecidas en las Normas Generales de Usos del TITULO 4.

d) Servicios:

- Comercio en su modalidad de pequeño y mediano comercio, en edificio exclusivo, o en situación de uso compartido en planta baja, y conforme a las indicaciones del artículo 4.20.
- Oficinas como uso compartido o en edificio exclusivo.
- Recreativo, Hostelería y Espectáculos en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja conforme a las limitaciones de implantación del artículo 4.23.
- Estaciones de servicios
- Garajes públicos, en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja.

e) Turistico:

- Hospedaje en edificio exclusivo, pudiendo los apartamentos turísticos en situación de uso compartido.

f) Dotaccional, tanto publico como privado:

-Equipamietos comunitarios básico (docente, deportivo, sanitario, asitencial, social y cultural, mercado de abastos, religioso, funerario o similares), y los de gestión (administrativos, juzgados, protección civil, policía, defensa, o similares) en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja.

- Espacios libres y zonas verdes.

- Garajes y aparcamientos de uso privado.

- Insfraestructuras y servicios técnicos.

f) Almacenaje de uso privado en edificio exclusivo o en situación de planta baja y/o alta.

3.- Quedan prohibidas los demás usos y las actividades definidas en el punto 2.a).1 y 2.a) 2 III.2.2.a (salones recreativos) del articulo 4.23.

4.- Todos los anteriores usos se consideran compatibles y alternativos.

Artículo 10.14 Condiciones de parcelación (N)

1.- Para el uso residencial de vivienda unifamiliar, uso de servicios, garajes de uso privado y almacenaje de uso privado, todas las parcelas catastrales y registrales existentes a la entrada en vigor de PBOM serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones. Para el resto de usos compatibles, para que una parcela sea edificable deberán cumplir las condiciones de parcela mínima:

a) Longitud mínima de fachada frontal: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela: noventa (90) metros cuadrados.

2.-. Estará permitido efectuar parcelaciones, agregaciones o segregaciones, no pudiéndose agregar más de dos parcelas originales. En el caso de parcelaciones o segregaciones las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

a) Longitud mínima de fachada frontal: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela: noventa (90) metros cuadrados.

3.-En el caso de parcelas en esquina o con dos frentes de fachada, será suficiente con el cumplimiento de las condiciones dimensionales mínimas o máximas, expuestas en este artículo, sobre una sola de las fachadas.

4.-No se permite la agregación de parcelas que cuenten con grado de Protección Integral, Estructural, o Parcial, derivado se sus características histórico-artísticas.

Artículo 10.15 Densidad de viviendas (N)

Para las actuaciones de vivienda plurifamiliar se establece una densidad o capacidad máxima de la parcela a razón de una vivienda por cada ciento diez (110) metros cuadrados de parcela. (aproximadamente 90 viv/Ha). El número total se entenderá por exceso, resultando una unidad de vivienda mas , a partir de los restos de cada fracción de ciento diez(110) metros cuadrados.

Artículo 10.16 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N)

1.- Tipo de ordenación: Será obligatoriamente el de edificación entre medianeras.

2.- Ocupación de la parcela:

a) La fachada se situará sobre la alineación de calle recogida en el Plano de Alineaciones Plano O.07, prohibiéndose los retranqueos. Las paredes laterales se situarán formando medianera con las colindantes con las excepciones establecidas en el artículo 8.3.

b) El coeficiente de ocupación máximo en planta baja será del ochenta por ciento (80%) para el uso residencial permitiéndose el cien por cien (100%) para los demás usos. En planta piso se podrá ocupar hasta el ochenta por ciento (80%) de la parcela siempre que no se supere una profundidad

edificable de veinticinco (25) metros. En planta sótano se podrá ocupar hasta el cien por cien (100%) de la parcela.

c) El espacio no edificado deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 8.29, a no ser que no sea obligatorio patio de luces o de ventilación.

3.- Altura: La altura reguladora máxima será de siete con cincuenta (7,50) metros y 2 plantas, salvo en los 3 útimos metros (fondo de parcela), donde se permitirá una sola planta con una altura total de 4 metros, medida desde la cota de referencia. En cualquier caso, la planta primera de la edificación se separará una distnacia igual o mayor de 3 metros del lindero posterior.

4.- El coeficiente de edificabilidad máximo se establece en uno con sesenta (1,60) metros cuadrados construidos o de techo por metro cuadrado de suelo. Este coeficiente puede ser aumentado en el supuesto de ocupación al 100% de la planta baja para usos no residenciales.

5.-. Vuelos: Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los balcones y los elementos salientes decorativos, en las condiciones del artículo 8.21, prohibiéndose los cuerpos salientes y los retranqueos parciales.

6.- Composición de la fachada:

a) Huecos en fachada: La suma del ancho de los huecos, (excluidos los de accesos a garajes), en cada planta no superará la mitad del ancho total de la fachada, únicamente para uso residencial, permitiéndose superar dicha limitación para el resto de los usos. Los huecos se compondrán de acuerdo con los criterios de la arquitectura tradicional. Cada balcón se ajustará a un hueco, prohibiéndose los balcones corridos.

b) Puertas de acceso a los garajes: En las calles con ancho total superior a seis (6) metros las puertas de acceso a garajes tendrán un ancho máximo de cuatro (4'00) metros

7.- Cubierta: Solo se permiten las cubiertas recogidas en los apartados a) y b) del artículo 8.16.

8.- Materiales: El tratamiento de la fachada por encima del zócalo será el enfoscado, revestimiento con gres o plaquetas cerámicas, prohibiéndose los azulejos (vidriado) y otros recubrimientos no tradicionales. Los zócalos podrán revestirse con los mismos materiales anteriores.

CAPITULO IV ORDENANZA Nº 3 - ZONA DE ENSANCHE

Artículo 10.17 Definición (N)

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zonas como "Ensanche".

2.- La zona de "Ensanche" comprende los terrenos de crecimiento más reciente del núcleo urbano en los que una parte significativa se ha desarrollado mediante instrumentos de planeamiento, y en general todos los que deben ser clasificados como suelos urbanos. Las edificaciones allí existentes están destinadas mayoritariamente a viviendas unifamiliares entre medianeras de dos plantas de altura, coexistiendo actuaciones individuales con algunas promociones construidas de forma unitaria. Se identifican en esta zona terrenos destinados a albergar viviendas que tienen asignado algún régimen de protección pública. También se combinan con gran flexibilidad otras tipologías residenciales y otras tipologías de usos servicios, o de tipologías de nave industrial para almacenes y talleres.

3. Los objetivos de la ordenación son la terminación de la estructura urbana y el compaginar la flexibilidad existente en cuanto a usos y tipos edificatorios con la mejora del ambiente urbano y de la calidad de vida de la población

Artículo 10.18 Condiciones de uso (N)

1.- En esta zona el uso caracteristico es el residencial.

2.- Se permiten los siguientes usos pormenorizados los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Residencial vivienda unifamiliar.

b) Residencial vivienda plurifamiliar, con las condiciones establecidas en el Articulo 10.10.

c) Productivo en 1ª y 2ª Categoría, con las limitaciones establecidas en las Normas Generales de Usos del TITULO 4.

d) Servicios:

- Comercio en su modalidad de pequeño y mediano comercio, en edificio exclusivo, o en situación de uso compartido en planta baja, y conforme a las indicaciones del artículo 4.20.
- Oficinas como uso compartido o en edificio exclusivo.
- Recreativo, Hostelería y Espectáculos en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja conforme a las limitaciones de implantación del artículo 4.23.
- Estaciones de servicios
- Garajes públicos, en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja.

e) Turistico:

- Hospedaje en edificio exclusivo, pudiendo los apartamentos turísticos en situación de uso compartido.

f) Dotaccional, tanto publico como privado:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 437/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

-Equipamietos comunitarios básico (docente, deportivo, sanitario, asitencial, social y cultural, mercado de abastos, religioso, funerario o similares), y los de gestión (administrativos, juzgados, protección civil, policía, defensa, o similares) en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja.

- Espacios libres y zonas verdes.

- Garajes y aparcamientos de uso privado.

- Insfraestructuras y servicios técnicos.

f) Almacenaje de uso privado en edificio exclusivo o en situación de planta baja y/o alta.

3.- Quedan prohibidas los demás usos y las actividades definidas en el punto 2.a).1 y 2.a) 2 III.2.2.a (salones recreativos) del articulo 4.23.

4.- Todos los anteriores usos se consideran compatibles y alternativos.

Artículo 10.19 Condiciones de parcelación (N)

1.- Para el uso residencial de vivienda unifamiliar, uso de servicios, garajes de uso privado y almacenaje de uso privado, todas las parcelas catastrales y registrales existentes a la entrada en vigor de PBOM serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones. Para el resto de usos compatibles, para que una parcela sea edificable deberán cumplir las condiciones de parcela mínima:

a) Longitud mínima de fachada frontal: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela: noventa (90) metros cuadrados.

2.-. Estará permitido efectuar parcelaciones, agregaciones o segregaciones, no pudiéndose agregar más de dos parcelas originales. En el caso de parcelaciones o segregaciones las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

a) Longitud mínima de fachada frontal: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela: noventa (90) metros cuadrados.

3.-En el caso de parcelas en esquina o con dos frentes de fachada, será suficiente con el cumplimiento de las condiciones dimensionales mínimas o máximas, expuestas en este artículo, sobre una sola de las fachadas.

4.-En los casos que se pretendan levantar edificaciones de tipología aislada, se estará a los tamaños establecidos en el artículo 10.24.

Artículo 10.20 Clasificación en Grados (N)

1.- A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen tres grados: Nivel A, Nivel B, y Niivel C, que corresponden cada uno de ellos a las parcelas señaladas en el Plano de Calificación de Suelo – Ordenanzas de Zonas.

a) Nivel A - Responde a la tipología básica y más común de Ensanche, en todo el Suelo Urbano no sometido a Actuaciones de Transformacion Urbanistica, vivienda unifamiliar con dos plantas de altura y tamaños de parcelas con superficies medias o bajas, con un nivel de ocupación intensiva de la misma, y con un alto grado de tolerancia de usos compatibles no residenciales..

b) Nivel B – Se corresponde con tipologías similares (vivienda unifamiliar con una o dos plantas de altura), y tamaños de parcelas con superficies medias o bajas , que se aplica como referencia de ordenanza para los desarrollos residenciales en Actuaciones de Transformacion Urbanística de Reforma Interior en Suelo Urbano , con un nivel de ocupación y edificabilidad mas reducido y ajustado , que también admite un alto grado de tolerancia de usos compatibles no residenciales..

c) Nivel C - Responde a la misma tipología básica , de edificación residencial unfamiliar entre medianeras , con dos plantas de altura y tamaños de parcelas con superficies medias o bajas, que se aplica sobre los suelos del anterior Plan Parcial del Sector 4, ya desarrollado como Suelo Urbano Consolidado, con el fin de sustituir la ordenanza anterior especifica del Plan Parcial , por la ordenanza establecida por el PGOU para este sector, que el PBOM mantiene, aunque ajustando su edificabilidad máxima a parámetros similares , (no superiores al 10%), repecto a la edificabilidad máxima de referencia del citado Plan Parcial.

Artículo 10.21 Densidad de viviendas (N)

1.- En los tres grados, para las actuaciones de vivienda plurifamiliar se establece una densidad o capacidad máxima de la parcela a razón de una vivienda por cada ciento diez (110) metros cuadrados de parcela. (aproximadamente 90 viv/ha). El número total se entenderá por exceso, resultando una unidad de vivienda mas , a partir de los restos de cada fracción de ciento diez(110) metros cuadrados.

Artículo 10.22 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N)

1.- Tipo de ordenación:

Con carácter general será la edificación entre medianeras, aunque en función de la superficie de parcela se podrá autorizar la edificación aislada en los siguientes casos:

a) Cuando así se establezca en un Estudio de Detalle, en cuyo caso las parcelas deberán cumplir los tamaños mínimos del apartado siguiente.

b) Cuando tengan una superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y un ancho de fachada mínimo de doce (12) metros, para edificaciones aisladas, que pueden reducirse a una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados y un ancho de fachada mínimo de diez (10) metros, para edificaciones pareadas.

2.- Ocupación de la parcela:

a) Alineación:

- En la ordenación de edificación entre medianeras La fachada principal, en general, coincidirá con la alineación recogida en el plano de Alineaciones Plano O.07, al menos en la planta baja de la edificación, aunque se permitirán retranqueos del plano de fachada, debiendo garantizar la alineación mediante porches, falsas fachadas, pérgolas o elementos similares hasta la altura de la planta baja.).Las paredes laterales formaran medianera con las colindantes, con las excepciones contenidas en el artículo 8.9.

- En cualquiera de los dos niveles A y B también se permite la tipología de edificación aislada, en la que se permite el retranqueo de la edificación a cualquiera de los linderos de fachada o laterales con un mínimo de dos (2) metros, pudiéndose también adosarse indistintamente a los linderos laterales, o al trasero siempre que se cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los patios de parcela y el coeficiente de ocupación máximo.

b) Coeficiente de ocupación máximo

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 438/584

- En la ordenación de edificación entre medianeras el coeficiente de ocupación máxima será en planta baja del ochenta por ciento (80%) para el uso residencial y del 100% para los demás usos, y en planta piso se podrá ocupar hasta el 80% con una profundidad edificable máxima de veinticinco (25) metros. En planta sótano se podrá ocupar hasta el cien por cien (100%) de la parcela.
- En la ordenación de edificación aislada el coeficiente de ocupación máxima será del cincuenta por ciento (60%), en ambas plantas.

c) En edificación entre medianeras el espacio no edificado deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 8.29, a no ser que no sea obligatorio patio de luces o de ventilación.

3.- Altura: La altura reguladora máxima será de siete con cincuenta (7,50) metros y 2 plantas, salvo en los 3 útimos metros (fondo de parcela), donde se permitirá una sola planta con una altura total de 4 metros, medida desde la cota de referencia. En cualquier caso, la planta primera de la edificación se separará una distnacia igual o mayor de 3 metros del lindero posterior.

4.- El coeficiente de edificabilidad máximo se establece para:

a) Nivel A – Uno con sesenta (1,60) metros cuadrados construidos o de techo por metro cuadrado de suelo. Este coeficiente puede ser aumentado en el supuesto de ocupación al 100% de la planta baja para usos no residenciales. No computaran a efectos de edificabilidad las construcciones por encima de la altura reguladora máxima ni los usos permitidos bajo cubierta regulados en los Articulos 8.17 y 8.20 de estas Normas.

b) Nivel B – Uno con díez (1,10) metro cuadrado construido o de techo por metro cuadrado de suelo. Este coeficiente puede ser aumentado en el supuesto de ocupación al 100% de la planta baja para usos no residenciales. No computaran a efectos de edificabilidad las construcciones por encima d ela altura reguladora máxima ni los usos permitidos bajo cubierta regulados en los Articulos 8.17 y 8.20 de estas Normas.

c) Nivel C – Cero con ochenta y ocho (0,88) metros cuadrados construidos o de techo por metro cuadrado de suelo. Este coeficiente puede ser aumentado en el supuesto de ocupación al 100% de la planta baja para usos no residenciales. No computaran a efectos de edificabilidad las construcciones por encima de la altura reguladora máxima ni los usos permitidos bajo cubierta regulados en los Articulos 8.17 y 8.20 de estas Normas.

5.-. Vuelos: Se permitirán en las condiciones del artículo 8.21.

6.- Composición de la fachada: Libre, con las condiciones generales de la edificación recogidas en el TITULO 8

7.- Cubierta: Se permiten las cubiertas recogidas en los apartados a), b) y c) del artículo 8.16.

8.- Conducciones e instalaciones: . Las canalizaciones de Telecomunicaciones se ajustaran al cumplimiento del Artículo 34.5 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo general de Telecomunicaciones.

CAPITULO V ORDENANZA Nº 4 - ZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 10.23 Definición (N)

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zonas como "Residencial Unifamiliar Aislada".

2.- La zona "Residencial Unifamiliar Aislada" comprende los usos residenciales con menor intensidad y densidad edificatoria ubicados dentro del núcleo urbano caracterizados por albergar viviendas unifamiliares aisladas o exentas.

Artículo 10.24 Condiciones de uso (N)

1.- En esta zona el uso caracteristico es el residencial.

2 .- Se permiten los siguientes usos pormenorizados los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas

a) Residencial unifamiliar en vivienda aislada o exenta

b) Residencial unifamiliar en vivienda pareada

c) Productivo en 1ª y 2ª Categoría, con las limitaciones establecidas en las Normas Generales de Usos del TITULO 4.

d) Dotaccional, tanto publico como privado:

- Garajes y aparcamientos de uso privado.

e) Almacenaje de uso privado en edificio exclusivo o en situación de planta baja y/o alta.

3.- Quedan prohibidas los demás usos y las actividades definidas en el punto 2.a).1 y 2.a) 2 III.2.2.a (salones recreativos) del articulo 4.23.

4.- Todos los anteriores usos se consideran compatibles y alternativos.

Artículo 10.25 Condiciones de parcelación (N)

1- Para el uso residencial, garajes y almacenes privados, todas las parcelas catastrales y registrales existentes a la entrada en vigor de PBOM serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones. Para el resto de usos compatibles, para que una parcela sea edificable deberán cumplir las condiciones de parcela mínima:

a) Longitud mínima del lindero frontal: doce (12) metros.

b) Superficie mínima de parcela: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

2.-. En los casos que sea necesario para el cumplimiento de las condiciones referidas estará permitido efectuar parcelaciones, agregaciones o segregaciones. En el caso de parcelaciones o segregaciones las condiciones de parcela mínima serán las siguientes

a) Longitud mínima del lindero frontal: doce (12) metros que se podrán reducir a diez (10) metros para vivienda unifamiliar pareada.

b) Superficie mínima de parcela: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se podrán reducir a doscientos (200) metros para vivienda unifamiliar pareada.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 439/584

3.- En el caso de parcelas en esquina o con dos frentes de fachada, será suficiente con el cumplimiento de las condiciones dimensionales mínimas o máximas, expuestas en este artículo, sobre una solo de los linderos referidos.

Artículo 10.26 Densidad de viviendas (N)

Únicamente está permitida una vivienda por parcela.

Artículo 10.27 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N)

1.- Tipo de ordenación: Con carácter general edificación aislada, estando permitido la variante de vivienda unifamiliar pareada

2.- Ocupación de la parcela:

a). Se permite el retranqueo de la edificación a cualquiera de los linderos de fachada o laterales con un mínimo de dos (2) metros, pudiéndose también adosarse indistintamente a los linderos laterales , o al trasero siempre que se cumplan las dimensiones minimas establecidas para los patios de parcela y el coeficiente de ocupación máximo.

b) Coeficiente de ocupación máximo: sesenta por ciento (60%). En planta sótano se podrá ocupar íntegramente el perímetro ocupado por la edificación sobre rasante.

3.- Altura: La altura reguladora máxima será de siete con cincuenta (7,50) metros y 2 plantas, salvo en los 3 útimos metros (fondo de parcela), donde se permitirá una sola planta con una altura total de 4 metros, medida desde la cota de referencia. En cualquier caso, la planta primera de la edificación se separará una distnacia igual o mayor de 3 metros del lindero posterior.

4.- El coeficiente de edificabilidad máximo se establece en cero con ochenta (0,80) metros cuadrados construidos o de techo por metro cuadrado de suelo.

5.-. Vuelos: Se permitirán en las condiciones del artículo 8.21.

6.- Composición de la fachada: Libre, con las condiciones generales de la edificación recogidas en el TITULO 8

7.- Cubierta: Se permiten las cubiertas recogidas en los apartados a), b) y c) del artículo 8.16.

CAPITULO VI ORDENANZA Nº 5 - ZONA DE INDUSTRIA EXTENSIVA

Artículo 10.28 Definición (N)

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zonas como "Industria Extensiva".

2.- La zona de "Industria Extensiva" corresponde con la tipología de edificación de carácter industrial situada de forma aislada o exenta en su parcela. Comprende los terrenos de la Cooperativa Agrícola "Nuestra Señora del Rosario".

Artículo 10.29 Condiciones de uso (N)

1.- En los terrenos delimitados en esta zona sólo se podrá dar el uso de industria agroalimentaria, u otros usos industriales vinculados, así como usos terciarios de oficinas, comercio y gasolinera, prohibiéndose los demás usos así como las parcelaciones y segregaciones de terrenos.

2.- Cualquier cambio de uso se deberá realizar mediante innovación o modificación del Plan Basico de Ordenacion Municipal.

Artículo 10.30 Condiciones de parcelación (N)

1.- Se prohíben las parcelaciones y segregaciones de terrenos.

2.- Se permiten las agregaciones de terrenos al suelo existente.

Artículo 10.31 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N)

1.- Tipo de ordenación: Edificación aislada.

2.- Ocupación de la parcela:

a) Alineación: la edificación distará como mínimo tres (3) metros de todos los linderos

b) Separación mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela: tres (3) metros

c) Coeficiente de ocupación máximo: cincuenta por ciento (50%).

3.- Altura: La altura reguladora máxima será de diez (10) metros, excepto en los silos y otras instalaciones que por razones técnicas precisen de una altura mayor.

4.- El coeficiente de edificabilidad máximo se establece en cero con cincuenta (0,50) metros cuadrados construidos o de techo por metro cuadrado de suelo.

5.- No se permitirán medianeras o fachadas sin tratar.

- El cerramiento de la parcela que dé a una alineación de calle se tratará como fachada.

Artículo 10.32 Consideraciones de carácter ambiental (N)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 440/584

1.- Cualquier actuación propuesta de mejora y/o, ampliación deberá someterse a los instrumentos de control ambiental que les sea de aplicación así como a las determinaciones recogidas en el ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.

2.- Las actividades a desarrollar en la zona sur de la parcela, área delimitada en el Plano de Calificación de Suelo – Ordenanzas de Zonas, que se ubican en colindancia con el uso residencial, tendrán como valores límites en los objetivos de calidad acústica los correspondientes al tipo de área acústica d) en áreas urbanizadas existentes "sectores del territorio con predominio de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c"

CAPITULO VII ORDENANZA Nº 6 - ZONA DE INDUSTRIA INTENSIVA

Artículo 10.33 Definición (N)

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zonas como "Industria Intensiva".

2.- La zona de "Industria Intensiva" corresponde mayoritariamente con la tipología de edificación entre medianeras de alineada a vial o formando frentes continuos de fachada (naves industriales).

Artículo 10.34 Condiciones de uso (N)

1.- En esta zona el uso caracteristicol es el productivo en 1ª, 2ª y 3ª categoría.

2 .- Se permiten los siguientes usos pormenorizados los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Servicios:

- Comercio en su modalidad de pequeño y mediano comercio en edificio exclusivo, o en situación de uso compartido en planta baja, y conforme a las indicaciones del artículo 4.21.
- Oficinas como uso compartido o en edificio exclusivo.
- Recreativo, Hostelería y Espectáculos en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja conforme a las limitaciones de implantación del artículo 4.24.
- Garajes públicos, en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja.

b) Turistico:

- Hospedaje en edificio exclusivo, pudiendo los apartamentos turísticos en situación de uso compartido.

c) Dotacional, tanto publico como privado:

-Equipamietos comunitarios básico (docente, deportivo, sanitario, asitencial, social y cultural, mercado de abastos, religioso, funerario o similares), y los de gestión (administrativos, juzgados, protección civil, policía, defensa, o similares) en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja.

- Espacios libres y zonas verdes.

- Garajes y aparcamientos de uso privado.

- Insfraestructuras y servicios técnicos.

d) Almacenaje de uso privado en edificio exclusivo o en situación de planta baja y/o alta.

3.- Quedan prohibidas los demás usos y las actividades definidas en el punto 2.a).1 y 2.a) 2 III.2.2.a (salones recreativos) del articulo 4.23.

4.- Todos los anteriores usos se consideran compatibles y alternativos.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 441/584

Artículo 10.35 Condiciones de parcelación (N)

1.- Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de PBOM calificadas como "Industrial Intensivo" serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

2.- En esta zona se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan simultáneamente las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.

b) Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.

Artículo 10.36 Clasificación en Grados (N)

1.- A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos grados: Nivel A y Nivel B, que corresponden cada uno de ellos a las parcelas señaladas en el Plano de Calificación de Suelo – Ordenanzas de Zonas.

a) Nivel A - Responde a la tipología básica y más común de nave industrial

b) Nivel B – Corresponde con la tipología básica de nave industrial referida sobre las que se aplican condiciones específicas adicionales de carácter ambiental recogidas en el Artículo 10.39

Artículo 10.37 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N)

1.- Tipo de ordenación: Edificación aislada.

2.- Ocupación de la parcela:

a) Alineación: la edificación se dispondrá alineada a vial. Se permitirá la modificación de la alineación de la edificación mediante Estudio de Detalle.

b) Coeficiente de ocupación máximo: cien por cien (100%).

3.- Altura: La altura reguladora máxima será de diez (10) metros y una planta.

En los primeros diez (10) metros contadas desde la alineación de fachada se podrá ejecutar entreplanta para oficinas vinculadas al uso principal.

4.- El coeficiente de edificabilidad máximo se establece un (1,00) metro cuadrado construido o de techo por metro cuadrado de suelo.

5.- Condiciones estéticas: Los edificios se adecuarán, en lo posible, a lo establecidos en el TITULO 8 CAPITULO VII de estas Normas. No se permitirán medianeras o fachadas sin tratar.

Artículo 10.38 Consideraciones generales de carácter ambiental (N)

Cualquier actuación propuesta de mejora y/o, ampliación deberá someterse a los instrumentos de control ambiental que les sea de aplicación así como a las determinaciones recogidas en el Titulo 5 de estas Normas.

Artículo 10.39 Condiciones ambientales adicionales específicas para el Nivel B (N)

1.- Las actividades adscritas al uso industrial Nivel B que se ubiquen en colindancia con el uso residencial, tendrán una ordenación compatible siempre que el uso industrial cumpla las siguientes condiciones simultáneamente:

a) Los usos industriales no estarán incluidos, según el Anexo I vigente de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, bajo los epígrafes de Autorización Ambiental Integrada, ni Autorización Ambiental Unificada.

b) Los usos industriales no estarán recogidos en las categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2.- Las actividades adscritas al uso industrial Nivel B tendrán como valores límites en los objetivos de calidad acústica los correspondientes al tipo de área acústica d) en áreas urbanizadas existentes "sectores del territorio con predominio de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c"

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 442/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 443/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

CAPITULO VIII ORDENANZA Nº 7 - SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICOS

Artículo 10.40 Definición. (N)

1.- Su ámbito de aplicación son los sistemas delimitados en el Plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zona con el uso de Equipamiento Público.

2.- Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a diversos sistemas de equipamiento, cuyo régimen de titularidad y gestión son públicos, como actividades propias a los sistemas generales de espacios libres y/o equipamiento público, y a los sistemas locales de espacios libres.

3.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Educativo. Comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanzas Primaria, Enseñanza Secundaria y Enseñanzas Medias, así como tales actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.)

b) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la práctica de la cultura física y los deportes.

c) Sistemas de Interés Público y Social: Comprende todas las actividades relacionadas en el epígrafe correspondiente de las Normas generales de Usos.

d) Servicios Urbanos: Comprende todas las actividades relacionadas en el epígrafe correspondiente de las Normas generales de Usos.

Artículo 10.41 Condiciones de uso (N)

1.- El uso caracteristico es el de equipamiento, con todas sus categorías.

2.- Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Comercio en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja.
- Oficinas y Servicios
- Hospedaje en edificio exclusivo
- Recreativo, Hostelería y Espectáculos en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja conforme a las limitaciones de implantación del artículo 4.24.
- Alojamiento reglado
- Aparcamiento o garaje.

La compatibilidad entre usos se desarrolla en el presente título así como en el TITULO 3 y TITULO 4 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 10.42 Condiciones de Ordenación, Edificación y Compositivas(N)

1.- Las edificaciones con destino a Equipamiento Público se ajustarán en la medida de lo posible a las condiciones generales de edificación y a las condiciones particulares de la zona asignada a las parcelas limítrofes, permitiéndose el máximo de flexibilidad en el diseño de las edificaciones para su mejor adaptación al fin social al que se destinen. Serán de aplicación las siguientes normas.

2.- En parcelas donde las edificaciones colindantes deban alinearse al vial se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No se limita el tamaño y forma de las parcelas.

b) El número de plantas no excederá de tres (3) y la altura máxima en unidades métricas se justificara en función de las singularidades del edificio, no pudiendo en cualquier caso exceder de cuatro (4,00) metros respecto a la altura máxima permitida en las fincas colindantes. Por encima de la altura máxima señalada solo se admitirán cuerpos de la edificación destinados a servicios o instalaciones del edificio, o accesos a la azotea.

c) La ocupación podrá llegar al cien por cien (100%) de la parcela.

d) No se limita la edificabilidad.

e) Se materializará la alineación a fachada, bien con la edificación bien con cerramiento de parcela en caso de que se retranque la misma en cuyo caso se acondicionaran las medianeras de las parcelas colindantes.

3.- Si la edificación se ubicara en cualquier otra parcela donde las parcelas limítrofes no tengan obligación de alineación a vial, o la dimensión de la parcela es superior a mil (1.000) metros cuadrados, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No se limita el tamaño y forma de las parcelas.

b) El número de plantas no excederá de tres (3), y la altura máxima en unidades métricas se justificara en función de las singularidades del edificio. Por encima de la altura máxima señalada solo se admitirán cuerpos de la edificación destinados a servicios o instalaciones del edificio, o accesos a la azotea.

c) La ocupación sobre rasante no superará el ochenta por ciento (80%) de su superficie. Bajo rasante podrá llegar al cien por cien (100%) de la parcela.

d) La edificabilidad total de estas parcelas, en ambas situaciones, no excederá de uno con seis (1,60) metros cuadrados construidos o de techo por metro cuadrado de parcela

e) La edificación se dispondrá libremente en la parcela. En cualquier caso se acondicionaran las medianeras de las parcelas colindantes.

Artículo 10.43 Dotación de Aparcamientos. (N)

1.- Los usos de equipamientos y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, salvo cuando resulte un número de plazas inferior a diez (10), en cuyo caso quedarán exentos de esta condición.

En aquellos casos que se destinen zonas para aparcamiento se reservarán plazas para personas con movilidad reducida conforme a los criterios fijados en el Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento que

regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación, y el transporte, en Andalucía, o la legislación vigente en su momento en esta materia

2.- En aquellos casos que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada veinticinco (25) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3.- Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descara de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.

CAPITULO IX ORDENANZA Nº 8 – EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PRIVADOS

Artículo 10.44 Definición (N)

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zonas como "Equipamiento Privado".

2.-Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a diversos equipamientos, cuyo régimen de titularidad y gestión son privados, como actividades complementarías a los sistemas de equipamiento público.

3.-A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distingue el uso pormenorizado:

Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias y lugares de culto religioso así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.

Artículo 10.45 Condiciones de uso (N)

1.- El uso característico es el de equipamiento privado.

2.- Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Comercio en su modalidad de pequeño y mediano comercio en edificio exclusivo o en situación de planta baja y conforme a las indicaciones del artículo 4.23.
- Oficinas y Servicios
- Hospedaje en edificio exclusivo
- Recreativo, Hostelería y Espectáculos en edificio exclusivo o en situación de uso compartido en planta baja conforme a las limitaciones de implantación del artículo 4.24.
- Alojamiento reglado

Artículo 10.46 Condiciones de parcelación (N)

1.- Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de PBOM calificadas como "Equipamiento Privado" serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

Artículo 10.47 Condiciones de ordenación, edificación y compositivas (N)

1.- Las edificaciones con destino a Equipamiento Privado se ajustarán en la medida de lo posible a las condiciones generales de edificación y a las condiciones particulares de la zona en que se localice, permitiéndose el máximo de flexibilidad en el diseño de las edificaciones para su mejor adaptación al fin social al que se destinen.

2.- Tipo de ordenación: Edificación aislada y entre medianeras

2.- Ocupación de la parcela:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 444/584

a) Alineación: la edificación seguirá la establecida en el plano de Calificación del Suelo – Ordenanzas de Zonas. Se permitirá la modificación de la alineación de la edificación mediante Estudio de Detalle.

b) Coeficiente de ocupación máximo: cien por cien (100%).

3.- Altura: La altura reguladora máxima será de ocho (8) metros y dos plantas, a excepción de las torres y espadañas de los templos y lugares de culto religioso, que no están delimitados por su carácter singular en la trama urbana.

4.- El coeficiente de edificabilidad máximo se establece uno con sesenta (1,60) metro cuadrado construido o de techo por metro cuadrado de suelo.

5.- Condiciones estéticas: Los edificios se adecuarán, en lo posible, a lo establecidos en el TITULO 8 CAPITULO VII . No se permitirán medianeras o fachadas sin tratar.

6.- Se estará a lo dispuesto en las respectivas Fichas del Catálogo de bienes y elementos patrimoniales protegidos.

CAPITULO X ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

Artículo 10.48 Definición (N)

1.Las Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano son aquellas áreas para las que el Plan Basico establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en el Titulo 2 de estas Normas.

Artículo 10.49 Delimitación de las Actuaciones Urbanisticas y las Actuaciones de Transformacion Urbanistica (N)

1. El Plan Basico establece la delimitación de Actuaciones Urbanisticas y Actuaciones de Transformacion Uurbanistica, como áreas de áreas de gestión y ejecución en suelo urbano, delimitadas en los planos de Régimen y Gestión del Suelo, atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión, identificándose los siguientes ámbitos (con simbología correspondientes):

a) Actuaciones de gestión sistemática:

- ATU-SU: Actuación de Transformacion Urbanística en Suelo Urbano

b) Actuaciones Urbanisticas de gestión asistemática en suelo urbano

- AU-AV: Actuación de apertura de viarios, cuyo fin es la intervención para ajustes puntuales en los viarios (rectificación de alineaciones, aperturas de viario, etc.)
- AU-RV: Actuación de mejora y reurbanización de viario, que tiene por objeto la correcta urbanización de los viales a las exigencias normativas para dar servicio a la población
- AU-GS: Actuación de gestión de suelo, cuyo objeto es completar la gestión o ejecución sobre suelos ya consolidados que han adquirido la condición de solar, pero que sin embargo tienen procesos inacabados o sin formalizar de titularización municipal de los suelos de dominio público o de recepción de las obras de urbanización

Artículo 10.50 Determinaciones generales sobre las Actuaciones de Transformacion urbanistica de gestión sistematica (N)

1.- Además de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano, delimitadas expresamente por el Plan Basico se podrán establecer y delimitar adicionalmente otras Actuaciones de Transformacion Urbanística , de reforma interior o de mejora urbana por el procedimiento de Propuesta de Delimitacion de ATUs que establecen los Articulos 43 y siguientes del Reglamento de la LISTA Decreto 550/2022,

Artículo 10.51 Determinaciones particulares sobre las Actuaciones Urbanisticas y las Actuaciones de Transformacion Urbanistica (N)

1. Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de cada Actuación incluidas en el Anexo de Actuaciones de las Normas urbanisticas tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de tramitar la delimitación definitiva de la Unidad de Ejecución,

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 445/584

, en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) tanto por exceso como por defecto de la superficie de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de parcelas catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamientos y espacios libres de uso y dominio público.

b) Características de ordenación: tendrán carácter vinculante en cuanto a sus objetivos y determinaciones relativas a características de ordenación estructural, y las relativas a la ordenación detallada siguientes: cesiones mínimas de dotaciones, uso característico, y reservas de vivienda protegida, Aprovechamiento, Gestión, y Programación. La asignación de usos lucrativos pormenorizados tendrá carácter vinculante, en las actuaciones con ordenación directa por el PBOM, siendo la asignación de usos pormenorizados de carácter estimativo, en las actuaciones a desarrollar mediante Estudio de Detalle. En las actuaciones a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior la asignación de usos lucrativos pormenorizados así como los aprovechamientos correspondientes a distintos usos o tipologías, tendrán carácter orientativo, siendo vinculante solo el aprovechamiento total de la Unidad de Actuación.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 446/584

TITULO 11 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPITULO I PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ELEMENTOS SINGULARES

SECCION 1st ÁMBITO

Artículo 11.1 Delimitación y niveles de protección (N)

1.- Las normas de protección serán de aplicación a los edificios y elementos señalados en los planos de "Territorio Municipal. Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo rustico". PLANO, O-1 y "Núcleo Urbano. Ordenación Completa. Protección del Patrimonio" Plano O-11.

2.- Los edificios y elementos protegidos se agrupan en tres niveles de protección que se denominan:

Protección Integral

Protección Estructural

Protección Parcial

3.- La Protección Integral, máximo nivel definido, se aplica a las edificaciones cuya conservación debe garantizarse en tanto que constituyen hitos singulares caracterizadores del entorno paisajístico y del Patrimonio Cultural, asimismo afecta a los elementos o piezas singulares del municipio vinculado a la historia de El Saucejo con valores de carácter natural o histórico (fuentes, monumentos, etc.) donde se pretende mantener los valores representativos de cada bien.

4.- El nivel de Protección Estructural incluye los edificios o elementos que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología singular en la trama urbana en que están enclavadas, principalmente por su interés histórico o por sus características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada.

5.- El nivel de Protección Parcial se aplica a las edificaciones residenciales que destacan entre el caserío tradicional por su mayor cualificación patrimonial (características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada).

SECCION 2nd CONDICIONES DEL NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 11.2 Definición y ámbito de aplicación (N)

1.- El NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, por su carácter monumental o singular y por razones histórico-artísticas, preservándose todas sus características arquitectónicas, es decir volúmenes, formas y elementos decorativos.

2.- Las piezas arquitectónicas especiales y los elementos singulares relacionados en el Catálogo enumerados a continuación tienen asignado este nivel de protección, lo cual implica su total mantenimiento en buen

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 447/584

estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta, impidiendo asimismo su traslado o remoción:

- A.1 Iglesia de San Marcos Núcleo urbano
- A.4 Ermita de San José Núcleo urbano - Navarredonda
- A.5 Ermita de la Inmaculada Núcleo urbano – La Mezquitilla
- E.1 Fuente de la Mezquitilla Núcleo urbano
- E.2 Fuente/Pilar de Navarredonda Núcleo urbano
- E.3 Aljibe y Alberca "La Noria" Núcleo urbano - Navarredonda
- E.4 Fuente de la Plaza de la Iglesia Núcleo urbano
- E.5 Fuente/Pilar Maestro Antonio Montero Núcleo urbano

3.- Dentro de este nivel de protección integral se incorporaran los inmuebles que en el futuro sean declarados Bien de Interés Cultural, así como les serán aplicables adicionalmente las condiciones de protección derivadas de dicho régimen por su carácter supramunicipal.

Artículo 11.3 Condiciones de edificación (N)

1.- Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Demolición parcial, sólo de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica.
g) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).
h) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2.- Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la Ficha de catálogo correspondiente.

3.- Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, y en los casos preceptivos conforme a la LPHA será también necesario Informe previo de la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de patrimonio histórico sobre su viabilidad y condicionantes de la misma.

4.- Se prohíbe expresamente los tendidos de infraestructuras aéreas y adosadas al inmueble, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización y similares, que discurran o se dispongan en fachadas y cubiertas, y en general cual contaminación visual o perceptiva sobre el bien catalogado. Asimismo se prohíbe la inclusión de todo tipo de rótulos de cualquier carácter. Solo podrán situarse paneles informativos, expresamente en consonancia con el entorno con un diseño y tamaño homogéneo para todo el Casco Antiguo, en los que se indiquen los datos histórico-artísticos del inmueble y destino actual, en caso de tratarse de un edificio de uso público.

Artículo 11.4 Condiciones de uso (N)

1.- El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, y en su caso sustentado por criterios de la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de patrimonio conforme a la LPHA.

2.- En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

SECCION 3rd CONDICIONES DEL NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 11.5 Definición y ámbito de aplicación (N)

1.- El NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachadas, volúmenes y todos los elementos tipológicos, estructurales y espaciales configuradores del inmueble.

Los elementos arquitectónicos incluidos en el Catálogo son:

- A.2 Hacienda San Pedro Núcleo urbano
- A.3 Cementerio de San José Núcleo urbano

Artículo 11.6 Condiciones de edificación (N)

1.- Dentro del nivel de protección estructural, se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Reforma parcial.
g) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio.
h) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
i) Sustitución parcial.
j) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2.- Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Normativa: 448/584
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

3.- Previamente a cualquier actuación sobre el edificio, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, y en los casos preceptivos conforme a la LPHA será también necesario Informe previo de la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de patrimonio histórico sobre su viabilidad y condicionantes de la misma.

4.- En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente: Fachadas, patio principal, jardines (si existen de interés), escalera principal, estructura arquitectónica del inmueble, volumetría de la cubierta y todos y cada uno de sus elementos espaciales y tipológicos esenciales.

5.- Se permitirán las demoliciones parciales de fachada que sean necesarias para poder llevar a cabo las ampliaciones del cementerio. Tambien se permitirán las demoliciones de los nichos que se encuentre en mal estado de conservación para su posterior reconstrucción.

Artículo 11.7 Condiciones de uso (N)

1.- El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de los Servicios Técnicos de Urbanismos del Ayuntamiento.

2.- En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

SECCION 4th CONDICIONES DEL NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

Artículo 11.8 Definición y ámbito de aplicación (N)

1.- El NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL es el asignado a edificios con valores arquitectónicos significativos en el contexto histórico del municipio que se protegen por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano (caserío singular) fundamentales en la percepción del área histórica del municipio, así como la percepción del territorio (cortijos y haciendas) y el medio rural.

Se identifican como patrimonio arquitectónico (viviendas) en el medio urbano

- V.1 Calle Ronda nº 20 Núcleo Urbano
- V.2 Calle Teba nº 7 Núcleo Urbano
- V.3 Plaza Cardenal Espinola nº 9 Núcleo Urbano
- V.4 Calle Teba nº 5 Núcleo Urbano
- V.5 Calle Horno nº 5 Núcleo Urbano
- V.6 Plaza Cardenal Espínola nº 2 Núcleo Urbano
- V.7 Calle Iglesia nº 24 Núcleo Urbano – Navarredonda
- V.8 Calle Cruz nº 51 Núcleo Urbano – Navarredonda

Se identifican como patrimonio arquitectónico en el medio rural

- C.1 Cortijo de Govantes Territorio
- C.2 Cortijo de La Lebrona Territorio
- C.3 Cortijo/Molino de las Monjas Territorio
- C.4 Cortijada de Majadahonda Territorio
- C.5 Cortijo Saucedilla Territorio
- C.6 Cortijo Garzón Territorio

Artículo 11.9 Condiciones de edificación (N)

1. Dentro del nivel de protección parcial, se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Reforma parcial.
g) Reforma general.
h) Demolición parcial, excepto la primera crujía de fachada o elementos que se indiquen en Catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección
h) Reconstrucción.
i) Sustitución parcial.
j) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.
k) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2.- Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, en la Ficha de Catálogo correspondiente.

Artículo 11.10 Condiciones de uso (N)

1.- El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de los Servicios Técnicos de Urbanismos del Ayuntamiento.

2.- Los usos admitidos serán los siguientes:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 449/584

- Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología "casa", se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de las zonas correspondientes.
- Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.
- Dotacional en la categoría de SIPS, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

Artículo 11.11 Protección del entorno de los edificios catalogados en el medio rural (N)

1.- Cualquier intervención de edificación, vallados, infraestructuras, movimiento de tierras y de supresión o implantación de nueva vegetación, situados en el campo visual entre las carreteras y caminos de acceso a los bienes catalogados dispersos en el medio rural, deberá justificar:

- Si la actuación está a menos de 500 metros del mismo, que se ha seleccionado la alternativa de implantación de menor afección visual desde la secuencia de aproximación al edificio catalogado por las carreteras o caminos de acceso al mismo.
- Si la situación está a menos de 300 metros del bien catalogado, en ningún caso se interpondrán edificaciones e infraestructuras en el eje de visión de la secuencia de aproximación del mismo a través de los accesos. Las transformaciones de arbolado, deberán justificar que mejoran las condiciones de percepción del inmueble en su inserción en el paisaje.

2.- Las ampliaciones que afecten a los edificios catalogados en que se permita esta intervención deberán de acreditar que el resultado final permite seguir reconociendo la volumetría originaria desde la secuencia de acceso, debiendo situarse los volúmenes nuevos preferentemente en plano trasero en relación a los accesos. En caso de situarse en el mismo plano se justificará expresamente la armonización entre el edificio catalogado y su ampliación, procurando que queden claramente diferenciados.

CAPITULO II PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 11.12 Yacimientos Arqueológicos. Definición (N)

1.- En virtud de lo establecido en el art. 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el art. 2 de la Ley 14/207 de Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

2.- Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y patrimonial exigen, de cara a su preservación, limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

Artículo 11.13 Yacimientos Arqueológicos en el Término Municipal de El Saucejo (N)

1.- La Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía tiene reconocidos y delimitados distintos yacimientos arqueológicos en el término municipal de El Saucejo que se catalogan en función de su importancia y niveles de protección en la Carta Patrimonial de El Saucejo, que se reconoce como documento complementario al PBOM en lo referente a los Yacimientos Arquologicos..

El yacimiento con mayor valor patrimonial y mayor nivel de protección, que puede ser incoado como BIC , para su incorporación al Catalogo Genral de Patrimonio Historico de Andalucia, es el yacimiento Y-1 Yacimiento de Los Baldíos o Camino Postrero, que . queda grafiado con su delimitación, en el Plano de Afecciones del Territorio Municipal ,como Área de Protección Arqueológica. El resto de yacimientos se referencian y localizan en la propia documentación grafica de la la carta Patrimonial de El Saucejo.:

2.- La definición establecida en el artículo anterior se aplicará también a cualquier sitio de interés arqueológico que en el futuro pueda documentarse en el Término Municipal de El Saucejo.

3.- Los suelos calificados como yacimientos arqueológicos estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

4.- Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, fruto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

5.- Según se establece en la Ley 16/1985 PHE y en la Ley 14/2007 PHA, los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de un terreno o inmueble, donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, se hallen o no catalogados, deben atender a la obligación de preservar a los mismos.

6.- En los ámbitos delimitados, quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de otras actividades que puedan suponer movimientos de tierras, erosión u otras actuaciones que puedan suponer agresiones a los yacimientos arqueológicos localizados. Para cualquier actuación que suponga

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 450/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

movimiento de tierras u otras que puedan suponer riesgo para los bienes protegidos se recabara el informe pertinente de la Consejería de Cultura.

Artículo 11.14 Hallazgos casuales (N)

1.- Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del patrimonio histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen el art. 41 de la Ley 16/1985 y el art. 50 de la Ley PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 16/1985 PHE, y el Articulo 47 de la Ley PHA.

"Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de interés histórico , susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie y en el subsuelo"

"Son Bienes de Dominio Público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos que posean valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz, y que sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, obras o actividades de cualquier índole".

2.- En caso que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y el Ayuntamiento de El Saucejo será el establecido en el Título V del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA nº 43 – 17-03-1995).

Artículo 11.15 Yacimientos arqueológicos en Suelo Rustico (N)

1.- Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como suelo rustico, y delimitados dentro de los polígonos de los Yacimientos Arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, e incluidos en la carta Patrimonial de El Saucejo será necesario aplicar las medidas d eproteccion arqueológica , que establece este documento en función del nivel de protección asignado a cada elemento protegido

Cada intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA nº 43 – 17-03-1995).

Artículo 11.16 Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Rustico (N)

1.- Los suelos clasificados como Suelo Rustico que contengan yacimientos arqueológicos estarán sometidos al siguiente régimen de usos:

Usos Prohibidos

En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

Explanaciones, aterramientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico o con los trabajos de laboreo normal de las tierras que tengan profundidad de arado superficial

Obras destinadas a la captación de agua.

Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

Paso de maquinaria distinta a la agrícola, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo a la explotación.

Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

Construcciones que guarden relación con la naturaleza rural de la finca ya sean de titularidad privada o de utilidad pública, así como cualquier tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.

Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

Instalaciones de soporte de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

Usos Permitidos

Laboreo superficial de las tierras con profundidad mínima de labranza, a realizar preferiblemente con arados superficiales que no superen los treinta (30) centímetros de profundidad.

Actividades agrarias o forestales de conservación habituales en el medio rural que conlleven mínimo laboreo.

Reparación de vallados, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.

Usos sometidos a Autorización Administrativa

Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.

Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico: actividades de investigación, conservación, protección, etc.

Actuaciones encaminadas al mantenimiento de los cultivos arbóreos en las áreas definidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF).

Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.

Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y acceso consolidados.

Tareas de restauración ambiental.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: Firmado 451/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35

Arquitecto

Artículo 11.17 Régimen de usos en Zonas de Prevención Arqueológica en Suelo Urbano y en Suelo Rustico sujetos a posibles intervenciones de nueva urbanización(N)

1.- Los suelos clasificados como Suelo Urbano y Suelo Rustico , incluidos en las Zonas de Prevención Arqueológica resultantes de la Intervención Arqueológica Preventiva de Prospección Superficial ,definidas por el PBOM en el Plano O-11 "Protección del Patrimonio " y reflejadas en las fichas de desarrollo correspondiente, están sometidas un nivel de prevención arqueológica, de Potencialidad Grado III, de manera , que la ejecución de obras de movimiento de tierras correspondientes a las obras de urbanización, o movimiento de tierras, deban ser sometidas a una cautela de vigilancia arqueológica que estime o desestime la existencia real de un posible yacimiento arqueológico en el lugar.

2.- En el supuesto de contener yacimientos arqueológicos que se delimiten durante el periodo de vigencia del Plan General estarán sometidos al régimen de usos que determine la Consejería de Cultura en la resolución de reconocimiento de cada yacimiento.

Artículo 11.18 Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica (N)

1.- En atención a lo establecido en el art.48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2.- Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán carácter de preventivas según lo establecido en el art.5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3.- El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atendrá a lo establecido en el art. 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su sujeción a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la Actividad Arqueológica, del citado Reglamento.

4.- Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el Catálogo General del patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en el Proyecto general de Investigación. En ambos cascos deberán atenerse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

EL SAUCEJO, OCTUBRE DE 2025

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPTERO

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 452/584

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado	Fecha y hora
Firmado	28/04/2026 09:21:35
Página	
453/584	

P B O M
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DIPUTACIÓN DE SEVILLA

EL SAUCEJO



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de El Saucejo

Fase IV – Documento de Aprobacion Inicial

Normativa Urbanistica Fichas de Actuaciones Urbanisticas

OCTUBRE de 2025

ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO DELIMITADAS (ATU-SU)

AREAS PREFERENTES PARA DELIMITACION DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA (APD ATU SU)

ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO

ACTUACIONES URBANISTICAS DE APERTURA DE VIARIO (AU-AV)

ACTUACIONES URBBANISTICAS DE REURBANIZACIÓN DE VIARIO (AU-RV)

ACTUACIONES URBANISTICAS DE GESTION Y EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO

ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (ASGE)

ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL VIARIOS (ASGV)

ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO

ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO URBANO DELIMITADAS (ATU-SR)

ACTUACIONES URBANISTICAS DE GESTION Y EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO RUSTICO

ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (ASGE)

ACTUACIONES DE SISTEMA GENERALVIARIOS (ASGV)

ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS (ASGSI)

ACTUACIONES DE MEJORA MEDIOAMBIENTAL EN SUELO RUSTICO

ACTUACIONES DE MEJORA MEDIOAMBIENTAL EN SUELO RUSTICO (AU-SR)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 454/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

ATUs DELIMITADAS

ATU-SU-1

ATU-SU-2

ATU-SU-3

ATU-SU-4

ATU-SU-5

ATU-SU-7

ATU-SU-8

ATU-SU-9

ATU-SU-10

ATU-SU-11

ATU-SU-12

ATU-SU-13

AREAS PREFERENTES PARA DELIMITACION DE ATUs

AP-ATU-SU-6

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 455/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: CALLE ALBERQUILLA	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-1

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
4.860 m2	Industrial	0,53-m2/m2s	viv/ha	3 viv	Exencion

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-A (VL)	360	1,60	576	576,00	3VL
Industrial A	2.000	1,00	2.000	900,00	
Subtotal	2.360-		2.576	1.476,00	3 VL / --- VPO

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos	SGV-1B	2.450	Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	50
Total SG Incluidos			Total Sistema Local	50
Adscripción Sistemas Externos AR			Aparcamiento. 0,5 plaza/100 m2c = 13 plazas	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de reforma Interior de vacio, en el borde del perímetro urbano, que requiere transformación para completar la urbanización de la ronda este SGV-1 para consolidar la trama urbana y la red viaria principal, generando el sellado de medianeras del tejido residencial , e iniciando un pequeño ensanche, de uso característico industrial, hacia el este en coherencia con la propuesta de ordenación del suelo situado al este, nuevo sector de uso Industrial ATU-SR-5 Las Cruces, vinculado a la localización de la carretera de Almargen y la Ronda Este,

Antigua UE-19 de las NNSS., de uso característico residencial, que el PGOU mantiene como SUNC-1. El PBOM modifica el uso característico al uso industrial , con objeto de recalificar como suelo industrial el conjunto de suelos a desarrollar en el sector Las Cruces. Se mantiene su desarrolla en Dos Unidades de Ejecución.

Dotaciones locales. Exención de espacios libres, respecto a la Media Dotacional Zona Ensanche. La escasa superficie disponible hace ineficaz la creación de espacios libres mal situados y residuales funcionalmente. Exención de equipamientos locales, por escasa cuantía resultante y falta de funcionalidad.

Reservas VP. Exención de reservas VP por densidad inferior o igual a 15 viv/Ha. Escasa cuantia para desarrollar promoción VP.Se compensa en otras áreas la reserva correspondiente

Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

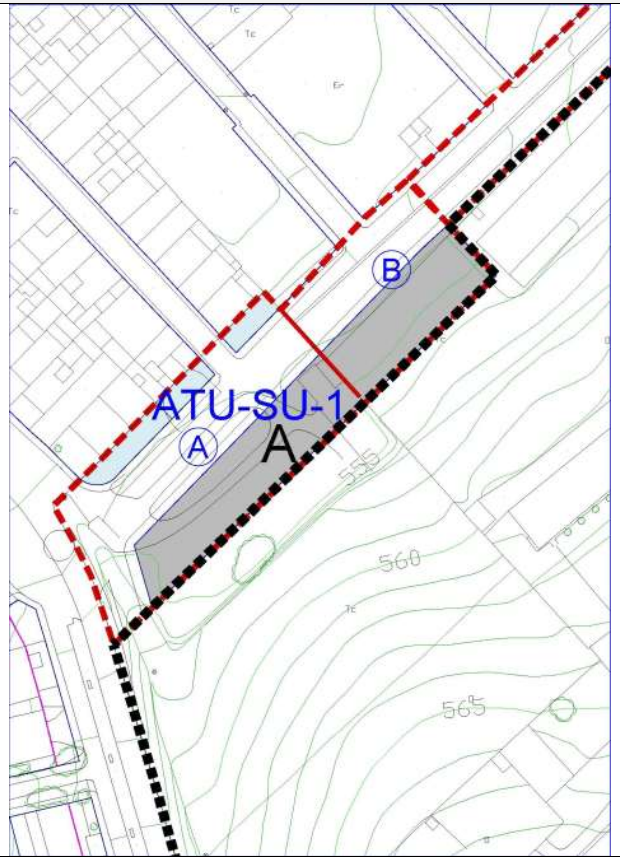
Otros : El ayuntamiento podrá anticipar la ejecución del SG viario mediante cesion anticipada de suelo , trasladando la carga

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-1					Sup: 4.366 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,338066 ua/m2s	1.476,00 ua	1.328,40 ua	1.47,60 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada PBOM	Iniciativa: Municipal
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes.	Sistema de Actuación: Cooperación en dos UEs.:
Orden de Prioridad: Primera . Construcción SGV	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla .Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación: Tabla .Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-1

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

La Actuacion incorpora una superficie de 494 m2 , de SG viario en el borde de la C/ Alberquilla, de titularidad municipal , que no patrimonializa aprovechamientos y se excluye del AR..El coste proporcional de ejecución de este viario corresponderá al Ayuntamiento.
Unidad Ejecución A: Sup: 2.723 m2. Sup. Parcela Neta: 1.485 m2 Sup. Viario: 1.239
Edificabilidad: 1.701 m2c (576 m2c VL/1.125 Ind) Aprovechamiento Objetivo: 1.082,25 ua: :
Unidad Ejecución B: Sup: 1.643 m2. Sup. Parcela Neta: 875 m2 Sup. Viario: 768
Edificabilidad: 875 m2c Ind Aprovechamiento Objetivo: 293,75 ua:

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
456/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: CALLE HUELVA	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-2

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
3.915 m2	Residencial	0,54 m2/m2s	13,00 viv/ha	5	Exención

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
AIS (VL)	1.880	0,80	1.504,00	1.729,60	3 VL
EN-B (VL)	603	1,00	603,00	603,00	2 VL
Subtotal	2.483		2.107,00	2.332,60	5 VL

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	1.432
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	1.432
Adscripción Sistemas Externos AR		Aparcamiento. 0,5 plaza/100 m2c = 11 plazas	

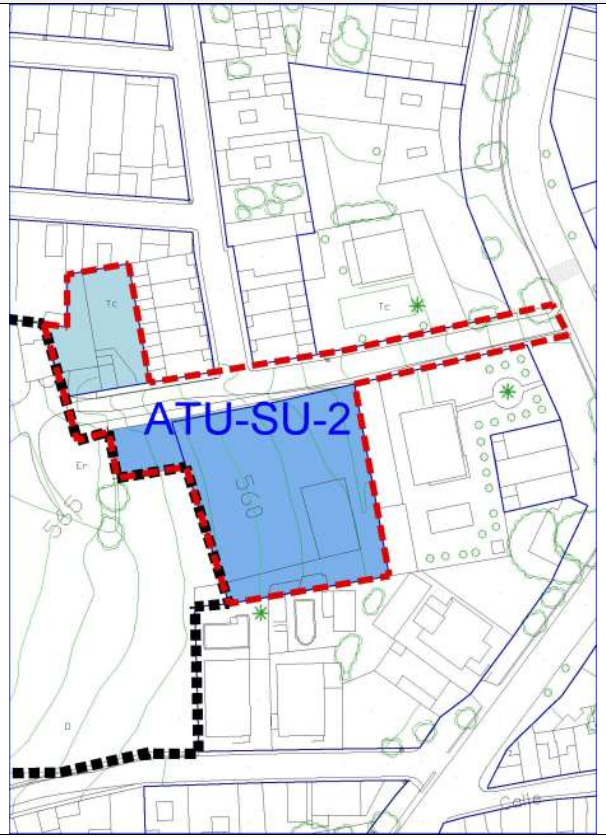
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuacion de reforma Interior de vacio, en el borde del perímetro urbano, que requiere transformación para completar la urbanización de la calle Huelva, y consolidar la trama urbana y la red viaria discontinua entre las dos antiguas UE-2 y UE-20 de las NNSS, generando un máximo de cinco parcelas de baja densidad como el resto de la manzana en que se insertan. Nueva Actuación definida por el PGOU, que se mantiene por el PBOM	Dotaciones locales.. Exención de espacios libres, respecto a la Media Dotacional Zona Ensanche. La escasa superficie disponible hace ineficaz la creación de espacios libres mal situados y escasa cuantía superficial.. Exención de equipamientos locales, por escasa cuantía resultante y falta de funcionalidad. Reservas VP. Exención de reservas VP por densidad inferior o igual a 15 viv/Ha. Escasa cuantia para desarrollar promoción VP Se compensa en otras áreas la reserva correspondiente Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-2					Sup: 3.915 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,595811ua/m2s	2.332,60 ua	2.099,30ua	233,30 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada PBOM	Iniciativa: Privada
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Compensacion. Una UE :
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación: Tabla Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-2

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 457/584

IDENTIFICACIÓN: ERA MORA NORTE	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-3

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
19.922 m2	Residencial	0,585 m2/m2s	40 viv/ha	79viv	Min 20% (2.331 m2c)

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-B (VL)	9.166	1,00	9.166	9.166,00	57 VL
EN-B (VPM)	2.489	1,00	2.489	2.115,65	22 VPM
Subtotal	11.655		11.655,00	11.281,65	57 VL / 22 VPM

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	1.270
		Equipamiento	
		Viario	6.997
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	8.267
Adscripción Sistemas Externos A.R. SGE-1B 2.370 M2 (SIPS)		Aparcamiento. 0,5 plaza/100 m2c = 58 plazas	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de reforma Interior de vacio relevante, que requiere transformación para completar la malla urbana consolidada del interior de la manzana entre la calle san Pedro y Erillas. Tipología de ensanche tradicional.. Existen multitud de medianeras internas por sellar y viarios parcialmente trazados , que condicionan la ordenación. Existen 7 parcelas ocupadas por edificaciones integrables en la ordenación y dos naves o almacenes a demoler.

Necesaria apertura de viario para facilitar accesibilidad al interior, desde la Carretera de Osuna (modificación de alineaciones del colegio) El coste de esta intervención tiene concepto de caga de urbanización que se adscribe proporcionalmente a las 4 Unidades de Ejecucion Antigua UE-3 de las NNSS, y SUNC-3 del PGOU .

Dotaciones locales. Se supera la Media Dotacional de la Zona Homogenea de Ensanche. Compensación de exenciones en otras actuaciones. Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos concepto de sistema general, que se generan en posiciones externas mediante actuaciones asistemáticas, que se adscriben para su cesión de suelo al Area de Reparto..

Reservas VP. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 20% se destina a uso residencial. VP Municipal. Propuesta ordenación: 2.489 m2c

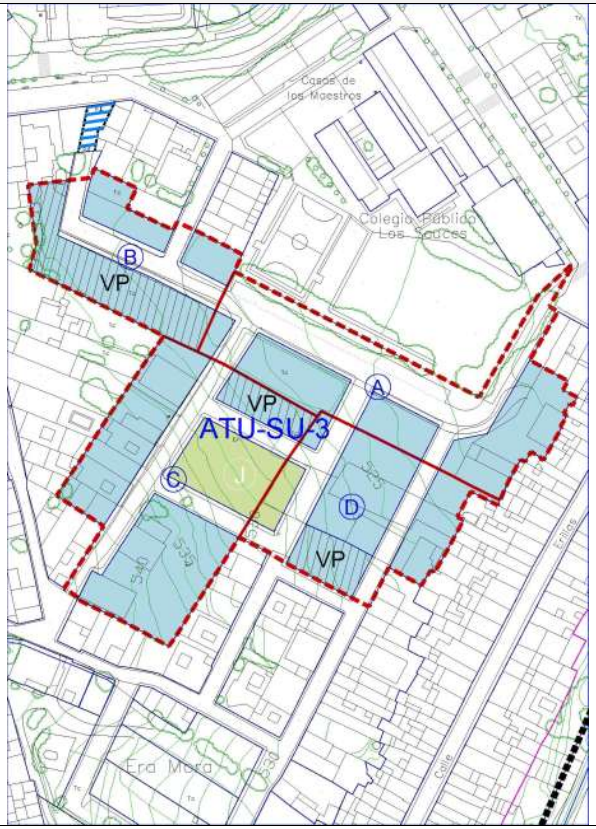
Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-3					Sup: 22.292 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,506085 ua/m2s	11.281,65 ua	10.153,48 ua	1.128,16 ua	1.079,48 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada PBOM	Iniciativa: Privada
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Cooperación UE-A Compensación UEs B,C, D.:
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación: Tabla Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-3

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Unidad Ejecución A: Sup: 5.642 m2. Sup. Parcela Neta:2.630 m2 Edificabilidad: 2.630,00 m2c (2.630 VL/0 VPM) Viviendas: 20 (20 VL/0VPM) .. Aprovechamiento Objetivo: 2.630,00 ua: (0,4661 ua/m2) :
Unidad EjecuciónB:Sup: 3.370 m2. Sup. Parcela Neta:2.370 m2 Edificabilidad: 2.370,00 m2c (806 VL/1.564 VPM) Viviendas: 20 (6 VL/ 14 VPM.). Aprovech.ento Objetivo: 2.135,40 ua: (0,6336 ua /m2) :
Unidad Ejecución C: Sup: 6.770 m2. Sup. Parcela Neta:4.090 m2 Esp. Libres :1.010 m2
Edificabilidad: 4.090,00 m2c (3.610 VL/480 VPM) Viviendas: 19 (7 ext) (8 VL/4VPM) .. Aprovechamiento Objetivo: 4.018,00 ua: (0,5935 ua/m2):
Unidad Ejecución D: Sup: 4.140 m2. Sup. Parcela Neta:2.565 m2 Esp. Libres :260m2
Edificabilidad: 2.565,00 m2c (2.120 VL/445 VPM) Viviendas: 20 (16 VL/ 4 VPM.).
Aprovechamiento Objetivo: 2.498,25 ua: (0,6034 ua/m2):

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 458/584

IDENTIFICACIÓN: ERA MORA SUR	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-4

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
10.060 m2	Residencial	0,665 m2/m2s	40,00 viv/ha	40	Min 20% (1.338 m2c)

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-B (VL)	5.350	1,00	5.350	5.350.00	28 VL
EN-B (VPM)	1.340	1,00	1.340	1.139,00	12 VPM
Subtotal	6.690		6.690	6.489,00	28 VL / 12 VPM

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	1.290
		Equipamiento	
		Viario	2.080
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	3.370
Adscripción Sistemas Externos A.R. : SGE-1C:1.020 m2 (SIPS)		Aparcamiento. 0,5 plaza/100 m2c =34 plazas	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de reforma Interior de vacio relevante, que requiere transformación para completar la malla urbana consolidada del interior de la manzana entre la calle San Pedro y Erillas. Tipología de ensanche tradicional...Existen multitud de medianeras internas por sellar y viarios parcialmente trazados , que condicionan la ordenación. Existen 2 pequeñas edificaciones de almacenaje no integrables en la ordenación

Necesaria apertura de viario para facilitar accesibilidad al interior, desde C/ Barranco AU-AV-2 y San Pedro AU-AV-1,. El coste de esta intervención tiene concepto de caga de urbanización que se adscribe proporcionalmente a las 2 Unidades de Ejecucion

Antigua UE-4 NNSS, y SUNC-4 del PGOU.

Dotaciones locales. Se supera la Media Dotacional de la Zona Homogenea de Ensanche. Compensación de exenciones en otras actuaciones. Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos concepto de sistema general, que se generan en posiciones externas mediante actuaciones asistemáticas, que se adscriben para su cesión de suelo al Area de Reparto..

Reservas VP. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 20% se destina a uso residencial. VP Municipal. Propuesta ordenación: 1.340 m2c

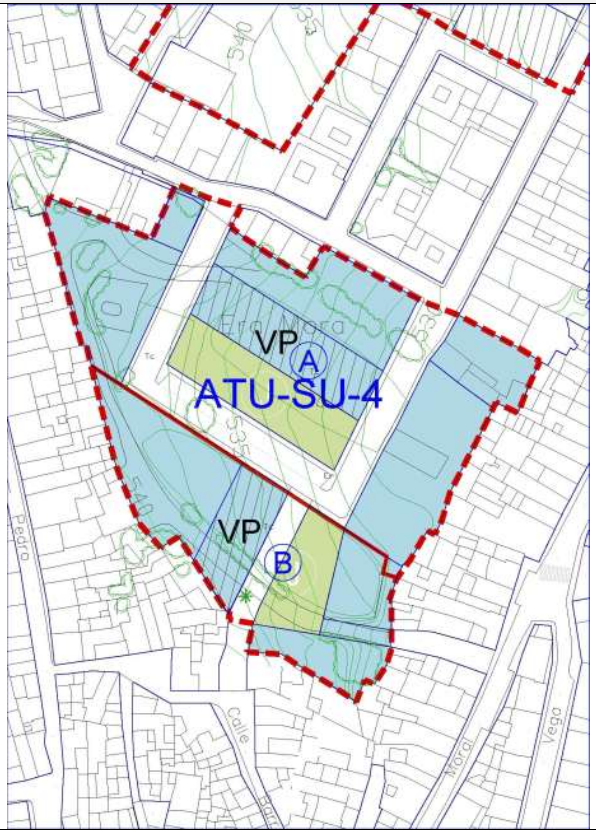
Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-4					Sup: 11.080 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,585649 ua/m2s	6.489,00 ua	5.840,10 ua	648,90- ua	537,62 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada PBOM	Iniciativa: Privada
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Compensación en las Dos UEs :
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación: Tabla Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-4

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Unidad Ejecución A: Sup: 7.000 m2. Sup. Parcela Neta:4.330 m2 Esp. Libres :810 m2
Edificabilidad: 4.330,00 m2c (3.520 VL/ 810VPM) Viviendas: 25 (18 VL/7VPM)
Aprovechamiento Objetivo: 4.208,50 ua: (0,6012 ua/m2):
Unidad Ejecución B: Sup: 3.060 m2. Sup. Parcela Neta:2.360 m2 Esp. Libres :480 m2
Edificabilidad: 2.360,00 m2c (1.830 VL/530 VPM) Viviendas: 15 (10 VL/ 5 VPM.).
Aprovechamiento Objetivo: 2.280,50 ua (0,7452 ua/m2) :

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 459/584

IDENTIFICACIÓN: CALLE FRAY ANTONIO	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-5

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
2.443 m2	Residencial	0,79 m2/m2s	50,00 viv/ha	12	Exencion

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
CH (VL)	1.200	1,60	1.920	1.920,00	12 VL
Subtotal	1.200		1.920	1.920,00	12 VL/0 VPM

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	1.243
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	1.243 (600 m2 aparc)
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento. 0,5 plaza/100 m2c = 32 plazas	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuación de Reforma Interior sobre el interior de una gran manzana en el centro de la población , con urbanización consolidada y con condición de solares, entre las calles Fray Antonio y Calle Calzada, y la Plaza de la Constitución. El objetivo es generar un espacio público interno para liberar la servidumbre de la canalización del arroyo existente.. Otro objetivo es la creación de aparcamiento público en superficie, en proximidad al centro urbano. No se produce incremento de aprovechamiento por cambio de uso ni por incremento de edificabilidad respecto a las preexistentes en el planeamiento vigente, sino al contrario se reduce el aprovechamiento preexistente.

Antigua UE-5 de las NNSS y SUNC-5 del PGOU.

Dotaciones locales.. . Debido a que la actuación no genera incremento de aprovechamiento ni incremento poblacional, respecto al planeamiento anterior la ser parcelas urbanas consolidadas, no es necesario generar nuevas dotaciones. Además la propuesta de creación de aparcamiento genera una carga adicional de suelo. Se exime de reservas dotacionales.

Reservas VP. Exención de reservas VP por tipologías y edificabilidad neta parcelas inapropiadas. Escasa cuantia para desarrollar promoción VP Se compensa en otras áreas la reserva correspondiente

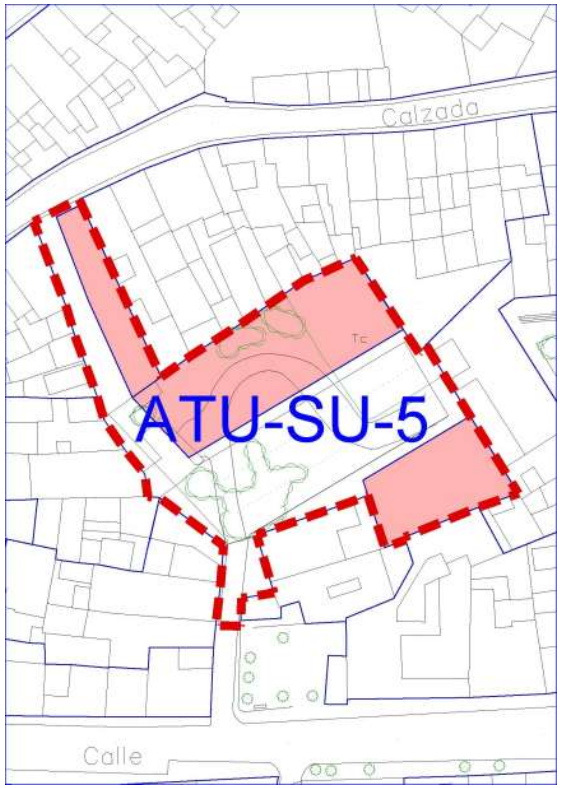
Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-5					Sup: 2.443 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,785919 ua/m2s	1.920,00 ua	1.728,00 ua	-192,00 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenacion pormenorizada PBOM	Iniciativa: Publica
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Cooperacion Una UE :
Orden de Prioridad: Primera . generación de aparcamiento en Centro	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación: Tabla Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-5

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

El Ayuntamiento podrá compensar el exceso de cargas de urbanización correspondiente a la ejecución del aparcamiento, reduciendo proporcionalmente costes de urbanización.

La actuación podrá desarrollarse mediante formulación de Estudio de Detalle en el caso de ser necesario para ajustar alineaciones para salvaguardar la servidumbre de la canalización de pluviales.

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
460/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

IDENTIFICACIÓN: CALLE VERBENA	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-7

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
12.356 m2	Residencial	0,68 m2/m2s	21 viv/ha	26	Exención

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-B (VL)	8.376	1,00	8.376,00	8.376,00	26 VL
Subtotal	8.376		8.376,00	8.376,00	26 VL

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	837
		Equipamiento	
		Viario	3.143
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	3.987
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento. 0,5 plaza/100 m2c = 42 plazas	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Asentamiento Urbanístico en el perímetro del suelo urbano, incipientemente edificada en la prolongación de la calle Verbena, que se incorpora como Area de Reforma Interior a la estructura urbana a pesar de su escasa densidad por su proximidad al continuo urbano y facilidad para conexión de infraestructuras y que no requiere de nuevas dotaciones especificas sino el apoyo en las existentes.

La parcelación está bastante consolidada (mediante división horizontal) y repartida siendo el objetivo del PBOM la regularización urbanística y la urbanización efectiva del suelo respetando el parcelario y manteniendo la actual densidad o número de parcelas

Nueva Actuación definida por el PGOU, que se mantiene por el PBOM..

Dotaciones locales.. Exención parcial de espacios libres, por grado de consolidación parcelaria y edificatoria en casos de Asentamientos incorporados por proximidad al núcleo urbano , que dificultan generación de suelo

Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos en el municipio concepto de sistema general, y escasa posibilidad de generar suelos.

Reservas VP. Exención de reservas VP por consolidación de la parcelación, y existencia mayoritaria de usos complementarios al residencial, y tamaño superficial inadecuado para esa tipología.

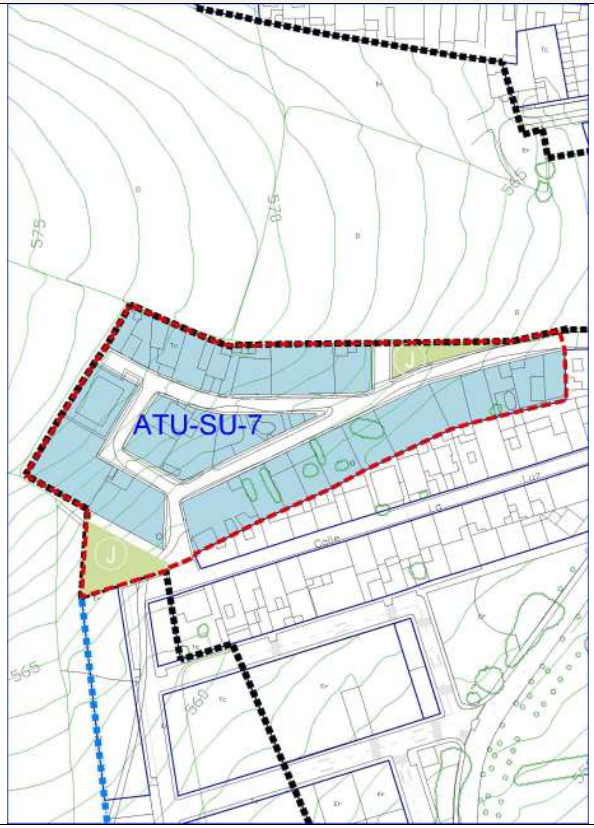
Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-7					Sup: 12.356 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,677889 ua/m2s	8.376,00 ua	-7.538,40 ua	-837,60 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada PBOM	Iniciativa: Privada
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Compensación :
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación: Tabla Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-7

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
Estado
Firmado
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Normativa
461/584
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

IDENTIFICACIÓN:	CALLE IGLESIA(NAVARREDONDA)	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-8

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
5.340 m2	Residencial	0,23-m2/m2s	16 viv/ha	8 viv	Exención

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-B (VL)	1.260	1,00	1.260,00	1.260,00	8 VL
Subtotal	1.260		1.260,00	1.260,00	8 VL /0 VPM

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos	SGE-5 (deportivo)	1.070	Espacios Libres	1.140
			Equipamiento	
			Viario	1.870
	Total SG Incluidos	1.070	Total Sistema Local	3.010
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento. 0,50 plaza/100 m2c = 6 plazas	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuación de reforma interior, en el borde suroeste del barrio de Navarredonda , que requiere transformación para completar la urbanización de la calle Iglesia asi como la urbanización de la calle que cierra el frente urbano de Navarredonda hacia el Arroyo del mismo nombre, completando la estructura urbana. El vacío se ordena con tipología de ensanche tradicional, como el resto de la manzana que se completa.

Nueva Actuación definida por el PGOU, que el PBOM modifica incorporando reserva de suelo para generar dotación de nueva pista polideportiva al aire libre, y cubrir el déficit de Navarredonda.

Dotaciones locales. Reservas de suelo superiores a la Media Dotacional de la Zona Homogenea de Navarredonda. Se genera nuevo espacio libre en la zona mas próxima al Arroyo, como medida de protección de riesgo de inundabilidad. Cesion de dotación SEG-4 para cubrir el déficit de equipamiento deportivo de la Zona.

Reservas VP. Exención de reservas VP por tipologías y edificabilidad neta de parcelas inapropiadas. Escasa cuantia para desarrollar promoción VP Se compensa en otras áreas la reserva correspondiente

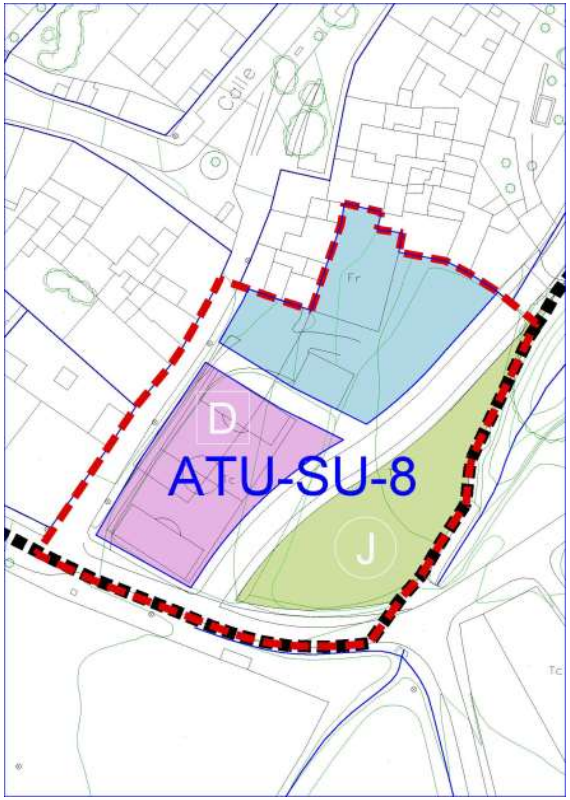
Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-8					Sup: 5.340 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,235955 ua/m2s	1.260,00 ua	1.134,00 ua	126,00 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenacion pormenorizada PBOM	Iniciativa: Publica
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Cooperacion Una UE :
Orden de Prioridad: Primera . Pista deportiva Navarredonda	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación: Tabla Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-8

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Actuación afectada por la Zona de Prevención Arqueológica P-6.(Plano O-11)

La ejecución de la rasante del nuevo viario se ajustara a los condicionantes y medidas correctoras definidas en el Estudio de Inundabilidad Anexo al PGOU. Estas obras deberán contar con autorización previa del órgano de cuenca CHG.

Todas las actuaciones afectadas como Zona Inundable , tendrán esta consideración hasta que no se ejecuten las medidas correctoras correspondientes

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
462/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

IDENTIFICACIÓN: VEREDA CAÑUELO SUR	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-9

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
8.420 m2	Residencial	0,65-m2/m2s	30,00 viv/ha	25 viv	Min 20% (1.092c)

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-B (VL)	4.800	1,00	4.800	4.800,00	19VL
EN-B (VPM)	660	1,00	660	561,00	6 VPM
Subtotal	5.460		5.460	5.361,00	19VL /6 VPM

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	540
		Equipamiento	
		Viario	2.420
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	2.960
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento. 0,5 plaza/100 m2c = 27 plazas	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuación de reforma interior, en el borde sur del Nucleo urbano de El Saucejo, que requiere transformación para completar la terminación de la calle Vereda Cañuelo y su conexión con la carretera de Almargen. Asi como la continuidad del tejido interno y viario de la vecina actuación ATU-SR-10

El vacío se ordena con tipología de ensanche tradicional, como el resto de las manzanas que completa.

Es necesaria la demolición de 1 nave de almacenaje en el extremo sur de la Vereda Cañuelo, para posibilitar la articulación con el viario de la Vereda Cañuelo y el viario nuevo de la ATU-SR-10

Parte de la anterior SUNC-10 definida por el PGOU, que el PBOM modifica y segrega , terminando el tejido residencial del ensanche sur.

Dotaciones locales. Reservas de suelo superiores a la Media Dotacional de la Zona Homogenea de Ensanche. Se genera nuevo espacio libre en la zona mas próxima al Borde con el suelo rustico y salida de caminos rurales . Exención de equipamientos locales , al tener los equipamientos en el municipio concepto de sistema general, y escasa posibilidad de generar suelos.

Reservas VP.. Exencion parcial de la reserva de VP del 20%, por resultar parcelación y edificabilidad inadecuada a este fin. Propuesta Ordenacion 660 m2c. Se compensa déficit en otras áreas la reserva correspondiente

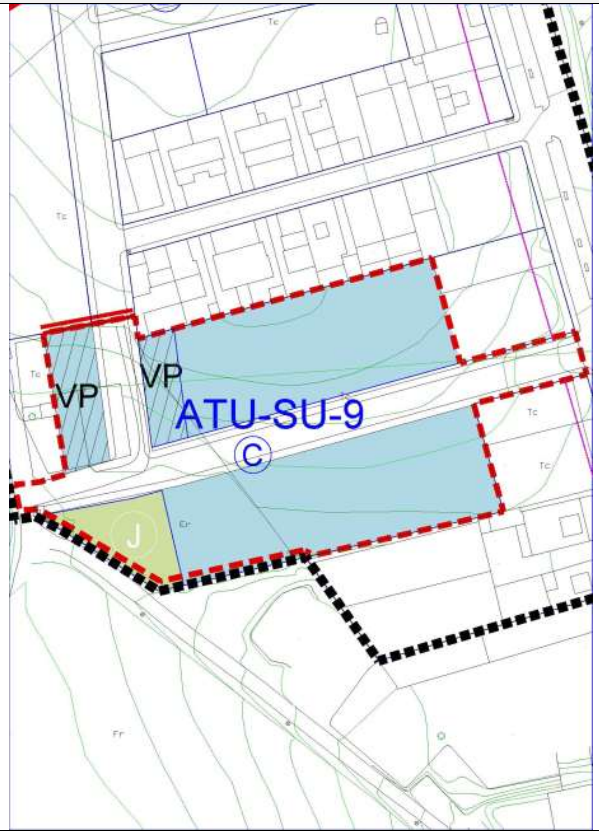
Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-9					Sup: 8.420 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,636698 ua/m2s	5.361,00 ua	4.824,90 ua	536,10 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada PBOM	Iniciativa: Privada
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Compensación :
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación: Tabla Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-9

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
463/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: VEREDA CAÑUELO NORTE	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-10

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
22.590 m2	Residencial	0,56-m2/m2s	37,00 viv/ha	82viv	Min 20% (2.552m2c)

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-B (VL)	10.194	1,00	10.194,00	10.194,00	62 VL
EN-B (VPM)	2.564	1,00	2.564,00	2.179,40	20 VPM
Subtotal	12.758		12.758,00	12.373,40	62 VL / 20 VPM

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos	SGV-5A	1.992	Espacios Libres	1.700
			Equipamiento	900
			Viario	5.240
Total SG Incluidos			Total Sistema Local	7.840
Adscripción Sistemas Externos A.R. SGE-1A: 1.770 m2			Aparcamiento. 0,5 plaza/100 m2c = 64 plazas	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de reforma interior , sobre vacío urbano relevante ,que requiere transformación para completar la malla urbana del Ensanche en formación entre la Calle Vereda Cañuelo, y la Calle Alberquilla y la Carretera de Almargen. Actuación necesaria para completar la ronda sur que enlace la carretera de Algamitas y la carretera de Almargen completando el trazado por detrás del polideportivo y el vecino sector del Arroyo Cañuelo... El sellado de medianeras y la continuidad de los viarios parcialmente trazados , generan parcelas poco regulares, que condicionan la ordenación pormenorizada. Aplicación de Tipología de ensanche tradicional.

Antigua UE-10 NNSS ajustada en su delimitación. El Ayuntamiento ejecutara con carácter previo el SGV-5A, a fin de facilitar la ejecución de las UEs A y B, mediante cesion anticipada, con asignación proporcional de las cargas a titulares de suelo da ambas UEs.

Dotaciones locales. Reservas de suelo superiores a la Media Dotacional de la Zona Homogenea de Ensanche. Se generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines que esponjen el tejido , posibilitando el sellado de medianeras y prolongación de los viales preexistentes, Se genera un SG interno destinado a equipamiento SIPS

.

Reservas VP.. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 20% se destina a VP Municipal. Propuesta Ordenacion 2.564 m2c

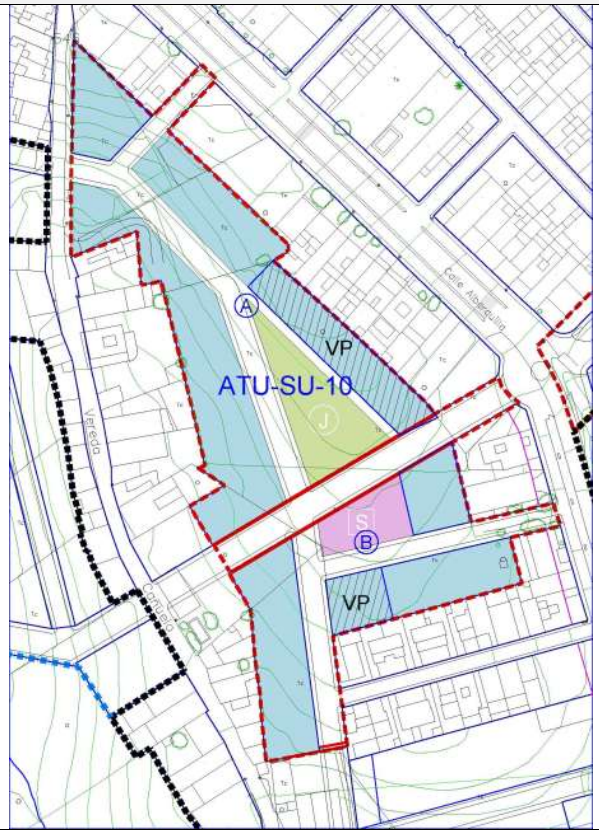
Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-10					Sup: 24.360 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
-0,507939 ua/m2s	12.373,40 ua	11.136,03 ua	1.237,34 ua	809,14 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenacion pormenorizada PBOM	Iniciativa: Publica
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Cooperacion en las Dos UEs :
Orden de Prioridad: Primera . Ejecucion SGV Ronda sur	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación: Tabla Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-10

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Unidad Ejecución A: Sup: 12.903 m2. Sup. Parcela Neta:8.198 m2 Esp. Libres :1.700 m2 Edificabilidad: 8.198,00 m2c (6.634 VL/1.564 VPM) Viviendas: 54 (42 VL/ 12VPM) Aprovechamiento Objetivo: 7.963,40 ua: (0,,6172 ua /m2)
Unidad Ejecución B: Sup: 7.695 m2. Sup. Parcela Neta:4.560 m2 Equip.:900 m2
Edificabilidad: 4.560,00 m2c (3.560 VL/ 1.000 VPM) Viviendas: 28 (20 VL/ 8 VPM.).
Aprovechamiento Objetivo: 4.410,00 ua (0,5731 ua /m2) :

Los costes de ejecución SGV-3A, corresponden proporcionalmente a ambas UEs.
Actuación afectada por la Zona de Prevención Arqueológica P-4.(Plano O-11)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 464/584

IDENTIFICACIÓN: CALLE ALPECHIN Y HOJIBLANCA	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-11

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
17.500 m2	Residencial	0,55-m2/m2s	40,00 viv/ha	70viv	Min 20% (1.935 m2c)

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-B (VL)	7.481	1,00	7.481,00	7.481,00	52 VL
EN-B (VPM)	2.196	1,00	2.196,00	1.867,20	18 VPM
Subtotal	9.677		9.677,00	9.348,20,00	52 VL / 18 VPM

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos	SGV-2A Viario	645	Espacios Libres	900
	SGE-3 Educativo	960	Equipamiento	
			Viario	5.418
	Total SG Incluidos	1.605	Total Sistema Local	6.318
Adscripción Sist.Externos A.R.			Aparcamiento: 0,5 plaza/100 m2c =48 plazas .	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de reforma interior sobre Vacío urbano relevante , que requiere transformación para completar la malla urbana consolidada del Ensanche en formación en la margen sur de la Carretera de Navarredonda. Actuación necesaria para formar la ronda perimetral de todo el ensanche este, entre Calles Fray Antonio y Alberquilla. Tipología de ensanche tradicional .. El sellado de medianeras y la continuidad de los viarios parcialmente trazados , generan parcelas poco regulares, que condicionan la ordenación pormenorizada

Antigua UE-11 NNSS ajustada en su delimitación por el PGOU, que el PBOM mantiene. El Ayuntamiento podrá ejecutar el SGV-2A, con carácter previo, mediante cesion anticipada, con asignación de las cargas a titulares de suelo de UE-B.

Dotaciones locales. Reservas de suelo superiores a la Media Dotacional de la Zona Homogenea de Ensanche. Se generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines que esponjen el tejido , posibilitando el sellado de medianeras y prolongación de los viales preexistentes, Se genera un SG interno destinado a equipamiento educativo .

.

Reservas VP.. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 20% se destina a VP Municipal. Propuesta Ordenacion 2.196 m2c

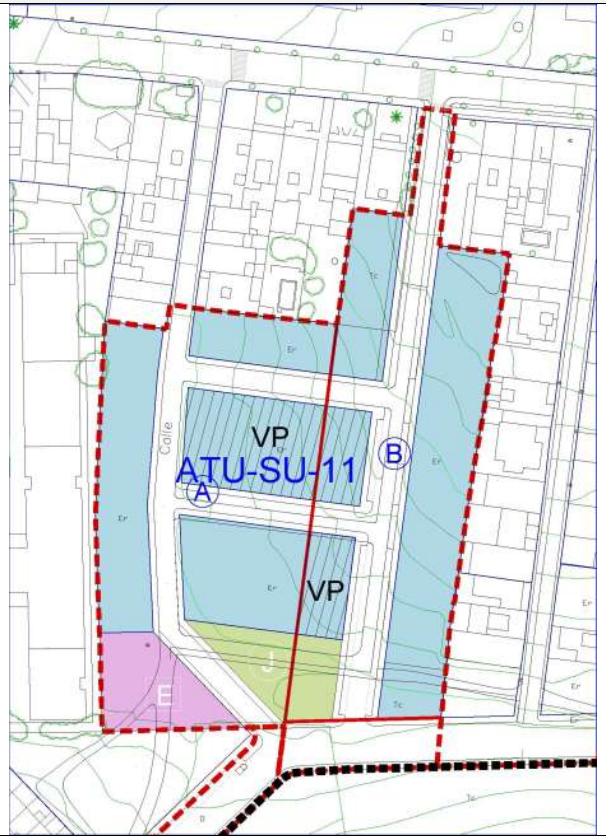
Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-11					Sup: 17.500 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
-0,534182 ua/m2s	9.348,20 ua	8.413,38 ua	934,82- ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada PBOM	Iniciativa: Privada
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Compensación en las dos UEs
Orden de Prioridad: Primera Ejecucion SGV Ronda este	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación Tabla Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-11

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Unidad Ejecución A: Sup: 8.650 m2. Sup. Parcela Neta:4.896 m2 Esp. Libres :510 m2 Equip.. 960 m2
Edificabilidad: 4.896,00 m2c (3.606 VL/ 1.290 VPM) Viviendas: 35 (25 VL/ 10VPM)
Aprovechamiento Objetivo: 4.703,00 ua: (0,5437 ua/m2)
Unidad Ejecución B: Sup: 8.850 m2. Sup. Parcela Neta:4.781 m2 Esp. Libres :390 m2
Edificabilidad: 4.781,00 m2c (3.875 VL/906 VPM) Viviendas: 35 (27 VL/ 8 VPM.).
Aprovechamiento Objetivo: 4.645,20 ua(:0,5248 ua/m2) :

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
465/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

IDENTIFICACIÓN:	TRASERA CALLE CRUZ (NAVARREDONDA	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-12

SUELO URBANO	ATU-SU-12

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
5.050 m2	Residencial	0,53 m2/m2s	30,00 viv/ha	15	Exencion

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-B (VL)	2.700	1,00	2.700,00	2.700,00	15 VL
Subtotal	2.700		2.700,00	2.700,00	15 VL /0 VPM

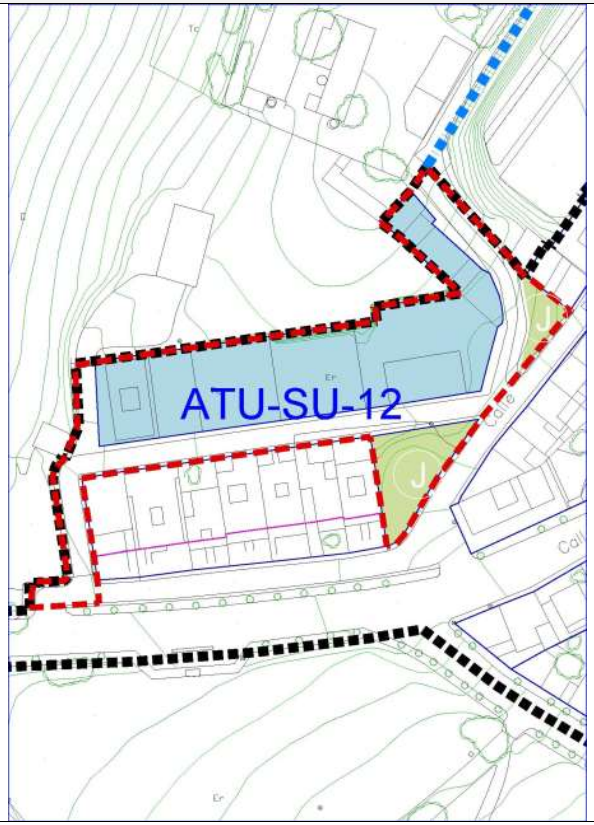
SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	525
		Equipamiento	
		Viario	1.797
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	2.322
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento. 0,5 plaza/100 m2c = -14 plazas	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuacion de reforma Interior sobre vacio en el borde noroeste del barrio de Navarredonda , que requiere transformación para completar la urbanización de la manzana situada en la calle Navarredonda y su callejón trasero, en la zona mas próxima al núcleo principal de El Saucejo, para completar la trama urbana de esta parte de la estructura urbana de Navarredonda, terminando su borde urbano hacia el cerro situado al norte.. El vacío se ordena con tipología de ensanche tradicional, como el resto de la manzana que se completa. Nueva Actuación definida por el PGOU, que s emantiene en el PBOM	Dotaciones locales. Reservas de suelo superiores a la Media Dotacional de la Zona Homogenea de Navarredonda. Se generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines que esponjen el tejido .Exención de equipamientos locales, por escasa cuantía resultante y falta de funcionalidad, y conforme al criterio general de ordenación de dotación de equipamientos . **Reservas VP..** Exención de reservas VP por tipologías y edificabilidad neta de parcelas inapropiadas. Escasa cuantia para desarrollar promoción VP Se compensa en otras áreas la reserva correspondiente .Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-12					Sup: 5.050 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,534653 ua/m2s	2.700,00 ua	2.430,00 ua	270,00 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada PBOM	Iniciativa: publica
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Cooperacion , Una UE
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación: Tabla Estudio Económico Financiero

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
466/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: CALLE LECHIN	Actuación de Reforma Interior	ATU-SU-13

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
7.710 m2	Residencial	0,57 m2/m2s	40,00 viv/ha	30	Min 20% (886 m2c)

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-B (VL)	3.550	1,00	3.550,00	3.550,00	22 VL
EN-B (VPM)	890	1,00	890,00	756,50,00	8 VPM
Subtotal	4.440		4.440,00	4.306,50	22 VL / 8 VPM

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos	SGV-2C Viario	930	Espacios Libres	1.130
			Equipamiento	
			Viario	1,300
	Total SG Incluidos	930	Total Sistema Local	2.430
Adscripción Sist.Externos A.R.			Aparcamiento: 0,5 plaza/100 m2c =22 plazas	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de reforma interior sobre Vacío urbano relevante, que requiere transformación para completar la malla urbana del Ensanche en formación en la margen sur de la Carretera de Navarredonda. Actuación necesaria para formar la ronda perimetral este de todo el ensanche entre calle Fray Antonio y Alberquilla. Tipología de ensanche tradicional .. Existe un trazado ya muy conformado del viario siendo el único objetivo posible la urbanización pendiente en base a la ordenación del planeamiento anterior. Se ajusta profundidad de una de las manzanas posibilitando generación de nuevo espacio libre local.

Antigua UE-13 NNSS, ajustada en su delimitación por el PGOU, que el PBOM mantiene. El Ayuntamiento podrá ejecutar el SGV-2C, con carácter previo, mediante cesion anticipada, con asignación de las cargas a titulares de suelo de la UE..

Dotaciones locales. Reservas de suelo superiores a la Media Dotacional de la Zona Homogenea de Ensanche. Se generan los espacios necesarios para generar plazas o jardines que esponjen el tejido , posibilitando el sellado de medianeras y prolongación de los viales preexistentes,

Reservas VP.. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 20% se destina a VP Municipal. Propuesta Ordenacion 890 m2c

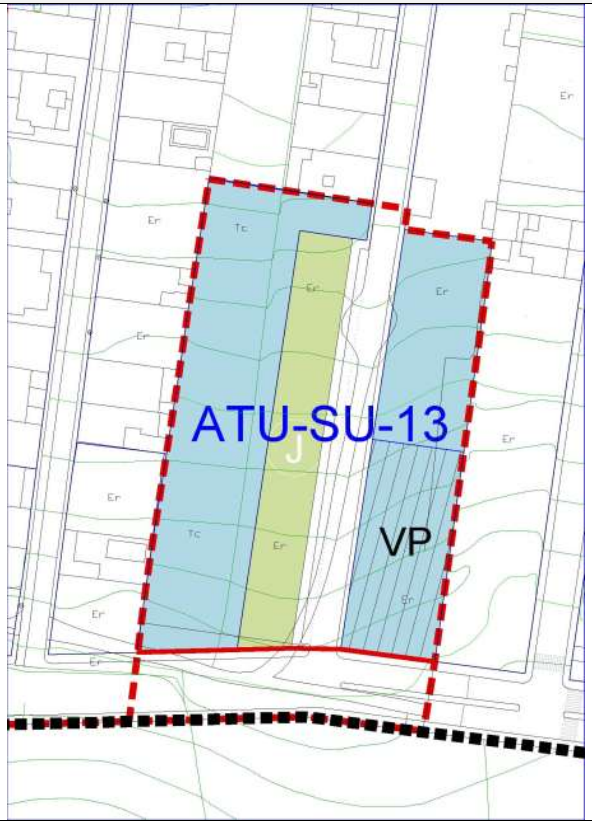
Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-13					Sup: 7.710 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
-0.566342 ua/m2s	-4.366,50 ua	3.929,85 ua	-436,65 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada PBOM	Iniciativa: Privada
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Compensación en una UE
Orden de Prioridad: Primera Ejecucion SGV Ronda este	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla Estudio Económico Financiero	Estimación Costes Actuación Tabla Estudio Económico Financiero

SUELO URBANO	ATU-SU-13

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Página
467/584

IDENTIFICACIÓN: CARRETERA ECIJA OLVERA	Area Preferente Delimitacion ATU Actuación de Reforma Interior	AP-ATU-SU-6

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
23.435 m2	Residencial	0,50 m2/m2s	40,00 viv/ha	93	20 % Edif. Resid.

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal	-------		--------,00	-------,00	---- VL / --- VPO

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento. 1,0 plaza/100 m2c = ---- plazas	

OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACION

Vacío urbano relevante, que requiere Propuesta de Delimitacion de Actuacion de Transformación Urbanistica para completar la malla urbana consolidada , entre el sector urbano del Casco Antiguo y la carretera Ecija –Olvera. Se propone trazado de Distribuidor viario que enlace las traseras del centro histórico en la calle Rosario, prolongando la Calle Pozo (AU-AV-8), con la carretera Ecija-Olvera.

Al mismo tiempo se plantea la oportunidad de concentrar las dotaciones locales del sector en la parte sur del ámbito entre el nuevo sistema general viario y el cauce del Arroyo El PBOM define la directriz de ordenación detallada de dotaciones locales en el subsector sur.de la futura Actuacion, al sur del nuevo viario , para prolongar hacia el Centro el SG de Espacios Lilbres del vecino Sector 2. SGEL-3.

Antiguas Unidades de Ejecución UE-6 y UE-7 de las NNSS. SUNC-6 del PGOU

Dotaciones locales. Es de aplicación la Media dotacional de espacios libres locales del a Zona de Ensanche .Se establece una superficie mayor de espacios libres para dar continuidad al SG de Espacios libres del Sector 2, como compensación al mantenimiento del estándar del SG de espacios libres. . Sup. Minima destinada espacios libres 3.000 m2

Cesion de Dotaciones de Equipamiento conforme al criterio de ordenación general del PBOM sobre equipamientos , que tiene consideración de SG de Equipamientos. Sup. Minima 1.200 m2

Dimension minima sección distribuidor viario : 12 m de anchura

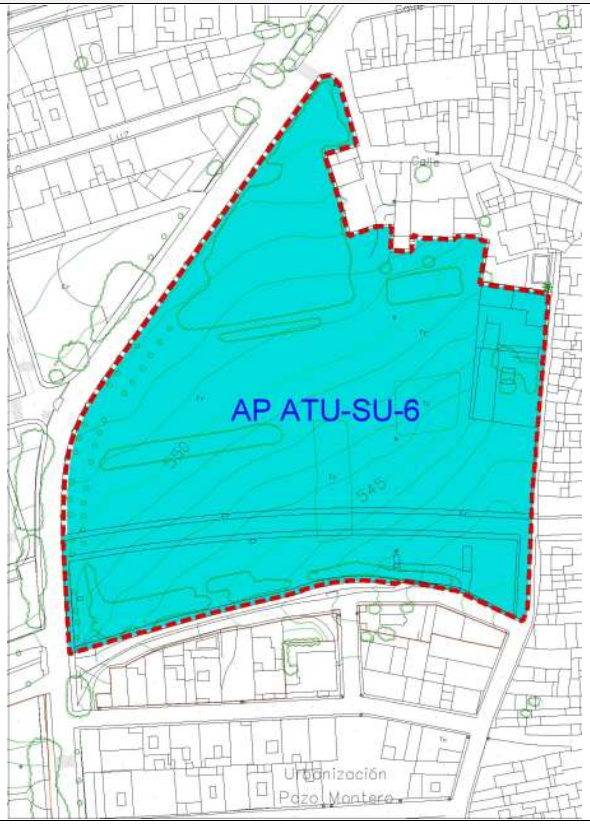
Reservas VP. Aplicación reserva vivienda protegida VPM 20% Edificabilidad Residencial

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO Sin adscripción de SG Externos					Sup: 23.345 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
--------- ua/m2s	-------- ua	---------- ua	---------- ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Plan de Reforma Interior	Iniciativa: Privada
Otros:	Sistema de Actuación: Compensación. :
Orden de Prioridad:	Programación:
Cuota Participación SSGG	Estimación Costes Actuación:

SUELO URBANO	AP-ATU-SU-6

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 468/584

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

ACTUACIONES DE APERTURA DE VIARIO (AU-AV)

AU-AV-1

AU-AV-2

AU-AV-3

AU-AV-4

AU-AV-5

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 469/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: CALLE SAN PEDRO	Actuación de Apertura de Viario	AU-AV-1

SUELO URBANO	AU-AV-1

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
378 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	378
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	378
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuación de rectificación de alineaciones y apertura de viario.
Afecta a 130 m2 de Parcelas urbanas sin edificar en la esquina de calles San Pedro y calle Chorrillo, junto con parte de viario existente de acceso a la calle Chorrillo. Clasificadas en las NNSS 2.000, como Suelo Urbano Consolidado, con ordenación pormenorizada directa con ordenanza Ensanche.

Necesidad de mejorar la articulación y conexión viaria del interior de la gran manzana de la Era Mora coordinando esta intervención de Reforma Interior con el proceso de reordenación y desarrollo de las actuaciones ATUs en Suelo Urbano, generando un viario principal de acceso desde el oeste, que conecte directamente con la Carretera Ecija-Olvera, para lo que se necesita la ampliación de sección del viario actual.

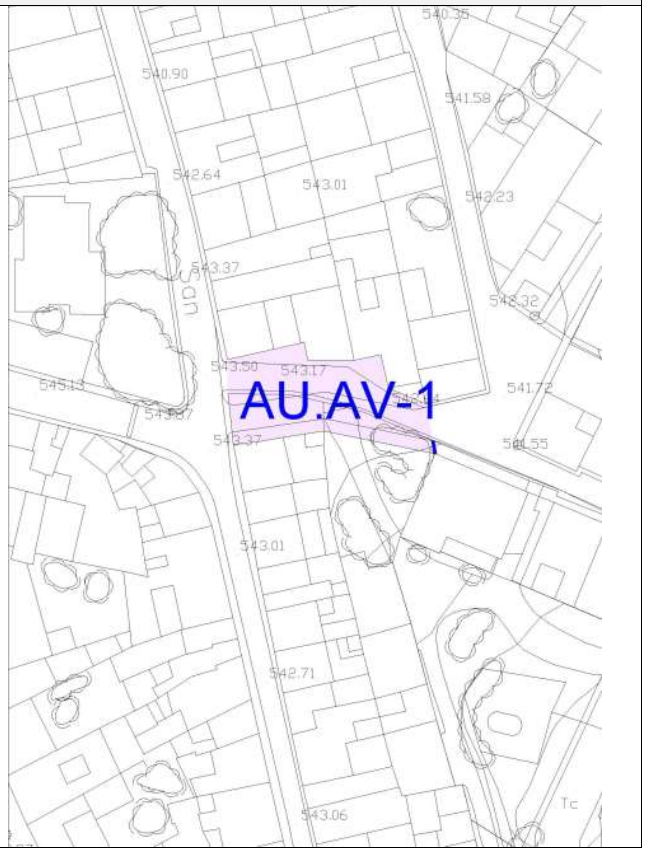
Se procede al retranqueo de la alineación en ambas esquinas , reajustando alineaciones de parcelas a cada lado,y ampliando la sección del viario.
Actuación de iniciativa municipal, vinculada a la ejecución de la actuación ATU-SU-4 Era Mora Sur .

Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización. Expropiación del suelo destinado a viario, y de la edificación destinada a garaje.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 470/584

IDENTIFICACIÓN: CALLE BARRANCO	Actuación de Apertura de Viario	AU-AV-2

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
113 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	113
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	113
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

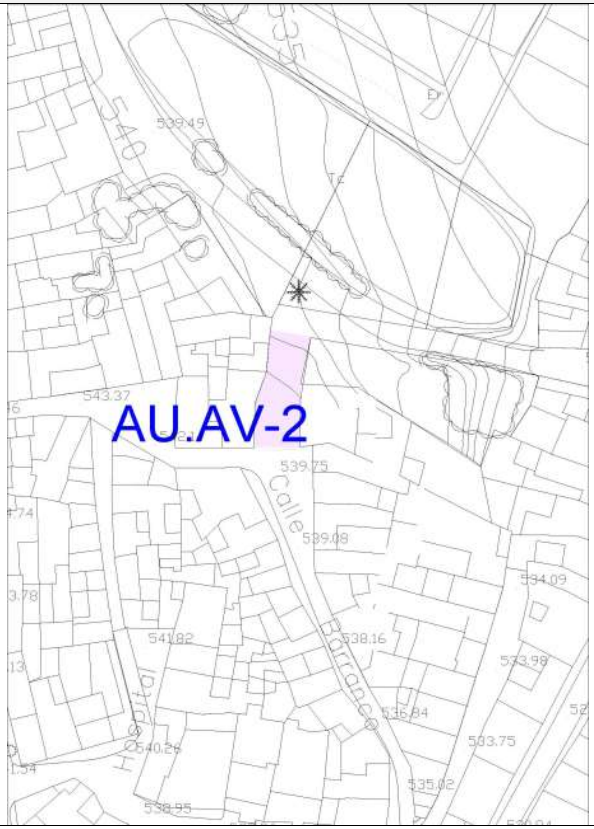
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de rectificación de alineaciones y apertura de viario Afecta a Parcela urbana de 113 m2 sin edificar en la calle Barranco, por la que se accede a corralones internos de la Era Mora Sur. Clasificada en las NNSS 2.000, como Suelo Urbano Consolidado, como viario , aunque su régimen es privado. Necesidad de mejorar la articulación y conexión viaria del interior de la gran manzana de la Era Mora coordinando esta intervención de Reforma Interior con el proceso de reordenación y desarrollo de las actuaciones ATUs en Suelo Urbano , generando un viario local de acceso desde el sur, que conecte con el Centro. Toda la actuación se destina a viario, como punto necesario de accesibilidad de la actuación en Era Mora Sur.	La parcela se destina íntegramente a viario. Actuación de iniciativa municipal, vinculada a la ejecución de la actuación SUNC-4 Era Mora Sur. Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización. Expropiación del suelo destinado a viario.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-5					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

SUELO URBANO	AU-AV-2

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 471/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: CALLE ROSARIO	Actuación de Apertura de Viario	AU-AV-3

SUELO URBANO	AU-AV-3

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
223 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	223
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	223
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuación de rectificación de alineaciones y apertura de viario.

Afecta a una parte de Parcela urbana sin edificar en la calle Rosario, que formaliza el cruce con la calle Pozo. Por su trasera se accede a callejones de la calle Tesorillo.Clasificada en las NNSS 2.000, como Suelo Urbano Consolidado, como actuación de apertura de viario.

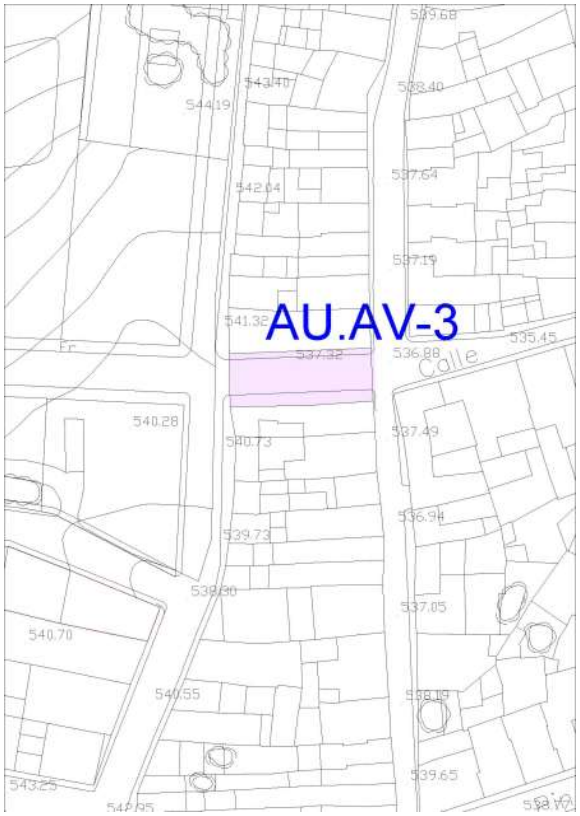
Necesidad de mejorar la articulación y conexión viaria del Centro Histórico con la carretera Ecija-Olvera mediante operación de apertura de viario como prolongación de la calle Pozo. Esta actuación se complementa, mediante la actuación de distribuidor urbano Incluido en el amito AP-ATU-SU-6. Se mantiene el objetivo de la actuación prevista en las NNSS, por su idoneidad, aunque se reajustan las alineaciones y trazados..

Se libera de la actuación la mitad del solar existente, que servirá para formar fachada a la nueva calle prevista. El resto del solar se destina íntegramente a viario.

Actuación de iniciativa municipal, vinculada a la ejecución de actuación de apertura de viario futura en el Area Preferente para Delimitacion de ATU AP-ATU-SU-6.

Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización. Expropiación del suelo destinado a viario y espacios libres, y de las edificaciones auxiliares...

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

Observaciones:

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por
Isabel Andrade Avalos

Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado
Firmado

Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

Página
472/584

IDENTIFICACIÓN: CALLE RIOJA	Actuación de Apertura de Viario	AU-AV-4

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
192 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos	SGE-4 (deportivo)		Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	192
Total SG Incluidos		1	Total Sistema Local	192
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

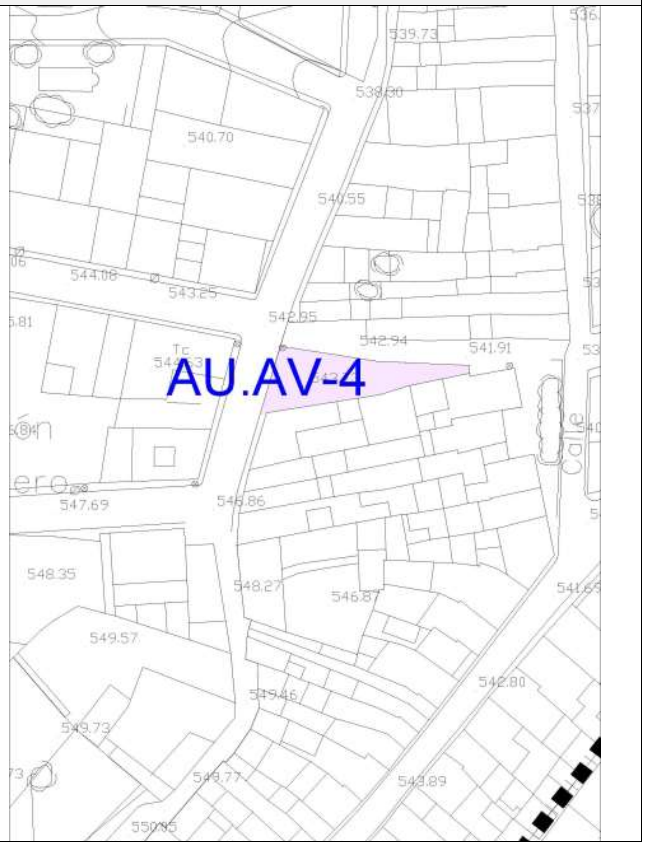
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de rectificación de alineaciones y apertura de viario. Afecta a Parcela urbana sin edificar en la calle Rioja, que formaliza el cruce entre la Calle Rioja y la Urbanización Pozo Montero. Actualmente usada como viario aunque de titularidad privada. Clasificada en las NNSS 2.000, como Suelo Urbano Consolidado, con Ordenanza Ensanche. Necesidad de mejorar la articulación y conexión viaria del Centro Histórico con la carretera Ecija-Olvera, y la Urbanización Pozo Montero. Se reajustan las alineaciones y trazados.	Actuación de iniciativa municipal, para materialización jurídica del suelo publico y Viario Peatonal. Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización. Expropiación del suelo destinado a viario

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

SUELO URBANO	AU-AV-4

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 473/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN:	CALLEJON TRASERO MAJADAHONDA	Actuación de Apertura de Viario	AU-AV-5

SUELO URBANO	AU-AV-5

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
448 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	448
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	448
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

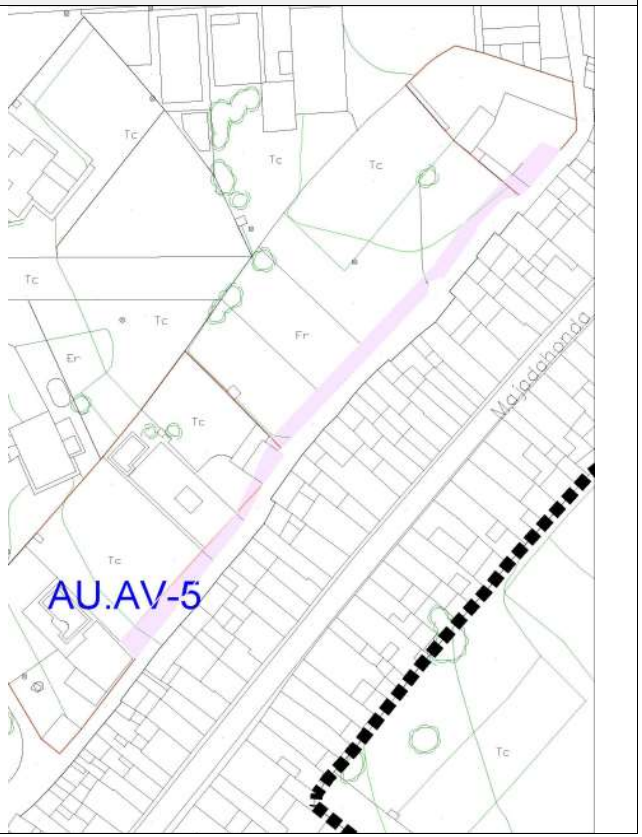
Actuación de rectificación de alineaciones y apertura de viario.

Rectificacion de alineaciones de manzana de grandes dimensiones ,entre la Carretera Ecija Olvera y las trraseras de l amanzana occidental d ela calle Majadahonda. Parcialmente urbanizada en su perímetro , pero con muy escasa sección en el callejon trasero entre ambas manzanas , que requiere de la ampliación de su sección , para posibilitar accesibilidad , y desarrollo urbanístico de las parcelas traseras de esta manzana..Ocupación mayoritaria por tipología de vivienda unifamiliar aislada, que también conviven con huertos urbanos. El objetivo de la actuación es generar un nuevo viario que de accesibilidad y conexiones viarias y de infraestructuras a las parcelas interiores, mejorando la accesibilidad del callejón trasero de la calle Majadahonda.Antigua Unidad de Ejecución UE-8 de las NNSS,

Actuación de iniciativa municipal, para materialización jurídica del suelo publico y Viario Peatonal.

Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización. Expropiación del suelo destinado a viario

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO — Sup:

Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

Observaciones:

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 474/584

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE VIARIO (AU-RV)

AU-RV-1

AU-RV-2

AU-RV-3

AU-RV-4

AU-RV-5

AU-RV-6

AU-RV-7

AU-RV-8

AU-RV-9

AU-RV-10

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 475/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: c/ CAÑADA MATILLA	Reurbanizacion de Viario	AU-RV-1

SUELO URBANO	AU-RV-1

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
1.518 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Viario urbanizado que requiere obras de reurbanización y mejora, que da acceso a distintas parcelas en el entorno de la calle Cañada Matilla.

Parcelario consolidado por la edificación. Clasificado en las NNSS 2.000, y la Adaptación ,como Suelo Urbano No Consolidado, antigua UE-12. Desarrollo mediante ejecución asistematica .

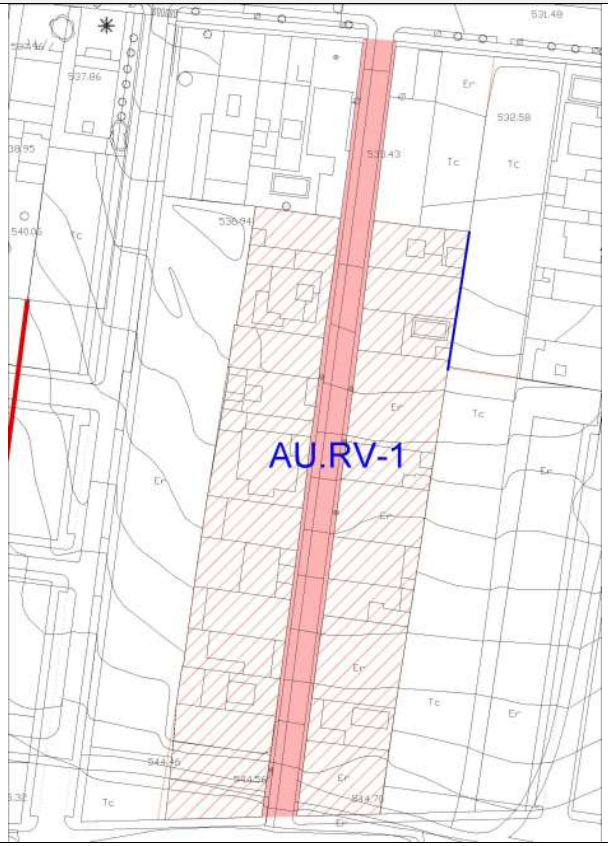
Necesidad de completar y mejorar la urbanización del viario, con todos los servicios urbanos y completar el proceso de titularización municipal del suelo público destinado a viario

Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización, financiándose las obras mediante imposición de cuotas de urbanización a aplicar como Contribuciones Especiales, sobre las parcelas privadas vinculadas al ámbito , como beneficiado de las obras pendientes a ejecutar.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 476/584

IDENTIFICACIÓN: c/ LECHIN	Reurbanizacion de Viario	AU-RV-2

SUELO URBANO	AU-RV-2

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
639 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Viario urbanizado que requiere obras de reurbanización y mejora, que da acceso a distintas parcelas en el entorno del Calle Lechin.

Parcelario consolidado por la edificación. Clasificado en las NNSS 2.000, y la Adaptación ,como Suelo Urbano No Consolidado, antigua UE-13. Desarrollo mediante ejecución asistematica .

Necesidad de completar y mejorar la urbanización del viario, con todos los servicios urbanos y completar el proceso de titularización municipal del suelo público destinado a viario

Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización, financiándose las obras mediante imposición de cuotas de urbanización a aplicar como Contribuciones Especiales, sobre las parcelas privadas vinculadas al ámbito , como beneficiado de las obras pendientes a ejecutar.

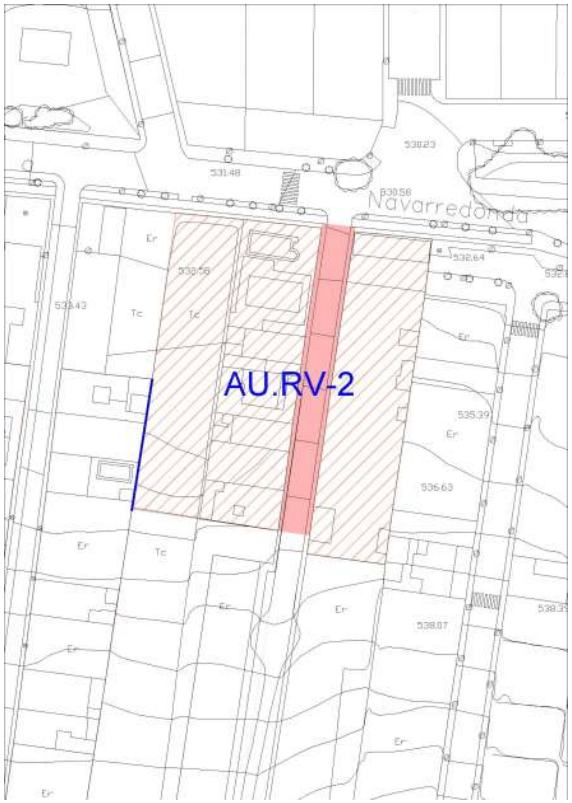
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO — Sup:

Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 477/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

IDENTIFICACIÓN: C/ ALPECHÍN	Reurbanizacion de Viario	AU-RV-3

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
259 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

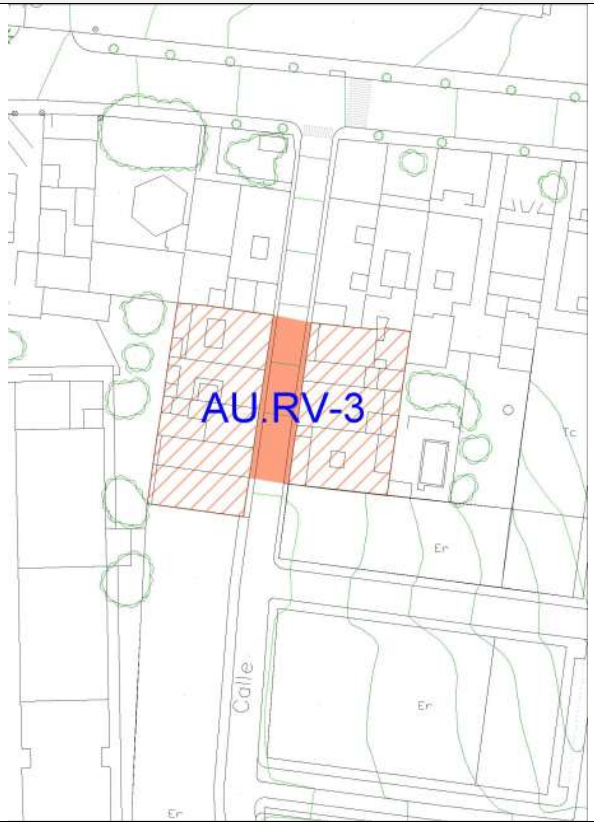
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Viario urbanizado que requiere obras de mejora y reurbanización, que da acceso a distintas parcelas en el entorno del Calle Alpechin. Parcelario consolidado por la edificación. Clasificado en las NNSS 2.000, y la Adaptación ,como Suelo Urbano No Consolidado, antigua UE-11. . Desarrollo mediante ejecución asistematica Necesidad de completar y mejorar la urbanización del viario, con todos los servicios urbanos y completar el proceso de titularización municipal del suelo público destinado a viario	Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización, financiándose las obras mediante imposición de cuotas de urbanización a aplicar como Contribuciones Especiales, sobre las parcelas privadas vinculadas al ámbito , como beneficiado de las obras pendientes a ejecutar.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

SUELO URBANO	AU-RV-3

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: 478/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

IDENTIFICACIÓN:	VIARIO DE BORDE ARROYO LA PARRA	Reurbanizacion de Viario	AU-RV-4

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
1.468 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

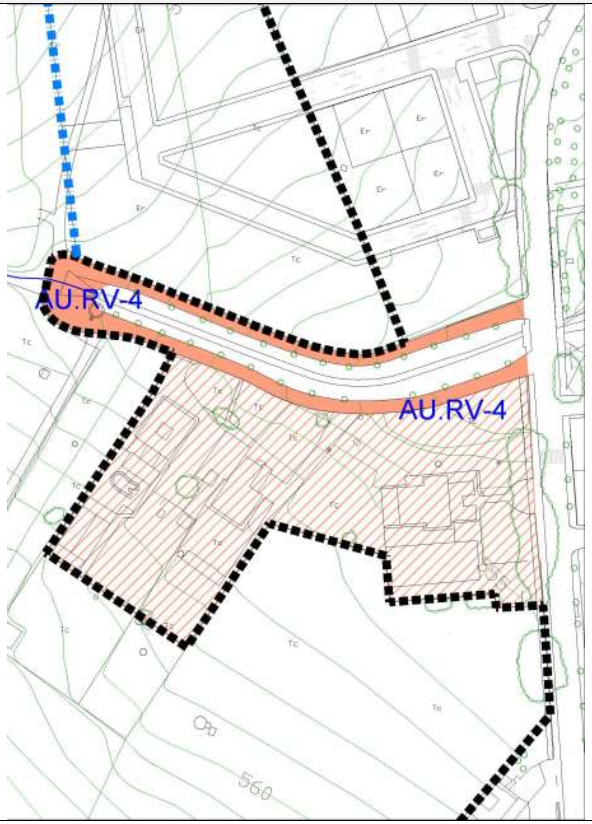
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Viario urbanizado, que requiere de obras de mejora y reurbanización, y que da acceso a distintas parcelas en el entorno de la calle paralela al Arroyo de la Parra. Necesidad de completar y mejorar la urbanización del viario, con todos los servicios urbanos y completar el proceso de titularización municipal del suelo público destinado a viario	Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización, financiándose las obras mediante imposición de cuotas de urbanización a aplicar como Contribuciones Especiales, sobre las parcelas privadas vinculadas al ámbito , como beneficiado de las obras pendientes a ejecutar.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

SUELO URBANO	AU-RV-4

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 479/584
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

IDENTIFICACIÓN: C/ NOGAL VIEJO	Reurbanizacion de Viario	AU-RV-5

SUELO URBANO	AU-RV-5

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
1.204 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

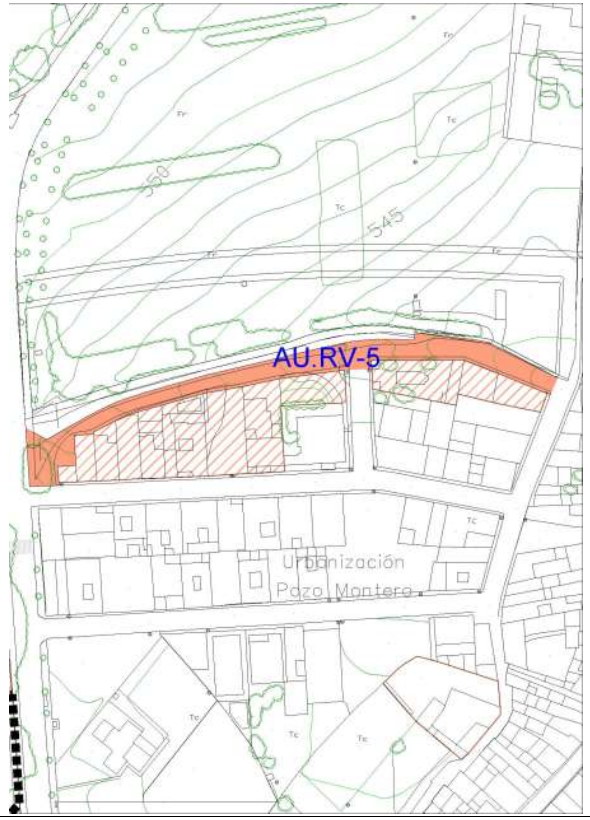
SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Viario deficientemente urbanizado, que requiere de obras de reurbanización y mejora, y que da acceso a distintas parcelas en el entorno de la calle Nogal Viejo de la urbanización Pozo Montero. Parcelario consolidado por la edificación. Clasificado en las NNSS 2.000, y la Adaptación, como Suelo Urbano Consolidado. Necesidad de completar y mejorar la urbanización del viario, con todos los servicios urbanos y completar el proceso de titularización municipal del suelo público destinado a viario	Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización, financiándose las obras mediante imposición de cuotas de urbanización a aplicar como Contribuciones Especiales, sobre las parcelas privadas vinculadas al ámbito , como beneficiado de las obras pendientes a ejecutar.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-5					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 480/584

IDENTIFICACIÓN: C/ ALCALAGUA	Reurbanizacion de Viario	AU-RV-6

SUELO URBANO	AU-RV-6

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
838 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Viario deficientemente urbanizado, que requiere obras de mejora y reurbanización, y que da acceso a distintas parcelas en calle Alcalagua.

Parcelario consolidado por la edificación. Clasificado en las NNSS 2.000, y la Adaptación, como Suelo Urbano Consolidado.

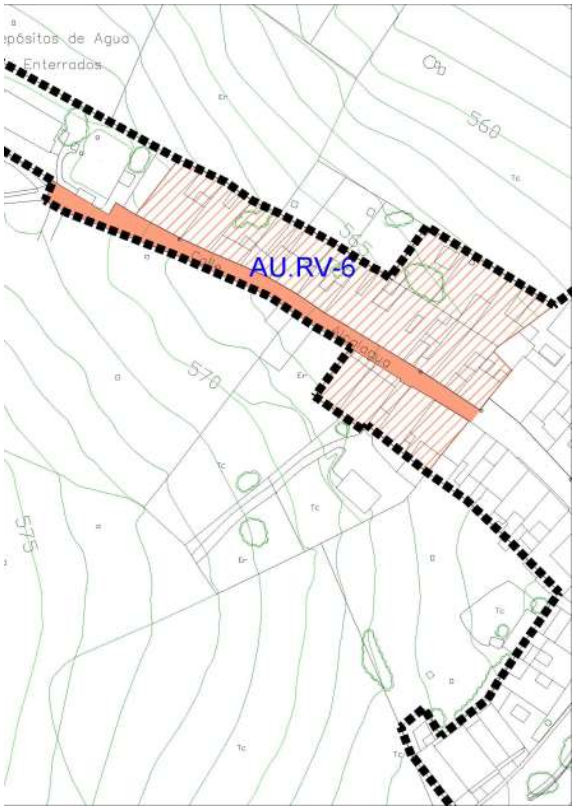
Necesidad de completar y mejorar la urbanización del viario, con todos los servicios urbanos y completar el proceso de titularización municipal del suelo público destinado a viario

Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización, financiándose las obras mediante imposición de cuotas de urbanización a aplicar como Contribuciones Especiales, sobre las parcelas privadas vinculadas al ámbito , como beneficiado de las obras pendientes a ejecutar.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 481/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN:	CALLEJÓN TRASERO MAJADAHONDA	Reurbanizacion de Viario	AU-RV-7

SUELO URBANO	AU-RV-7

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
893 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos	SGE-4 (deportivo)		Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	
Total SG Incluidos		1	Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Callejón deficientemente urbanizado que da acceso a distintas parcelas en el entorno de las traseras de la calle Majadahonda, y otras parcelas de la antigua UE-8.

Parcelario consolidado parcialmente por la edificación. Clasificado en las NNSS 2.000, y la Adaptación, como Suelo Urbano No Consolidado en la antigua UE-8.

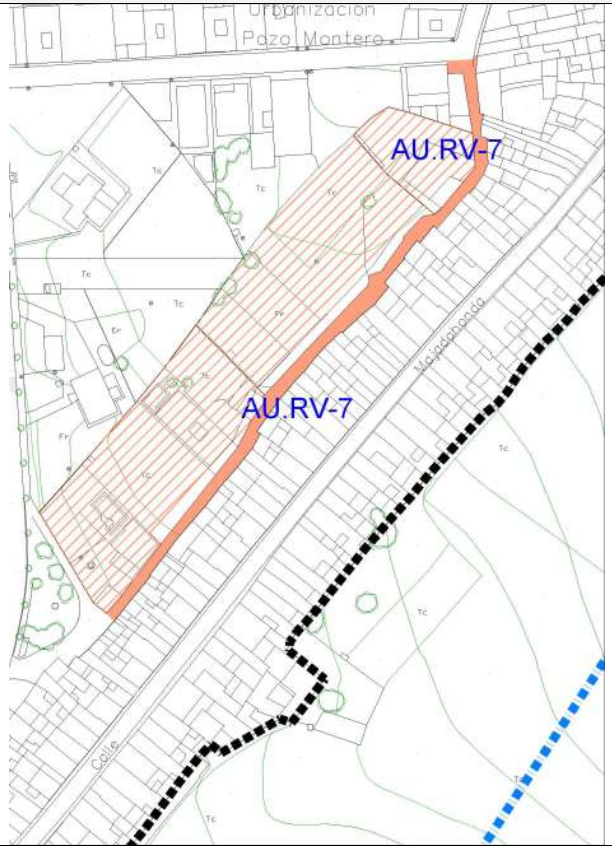
Necesidad de completar y mejorar la urbanización del viario, con todos los servicios urbanos y completar el proceso de titularización municipal del suelo público destinado a viario

Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización, financiándose las obras mediante imposición de cuotas de urbanización a aplicar como Contribuciones Especiales, sobre las parcelas privadas vinculadas al ámbito , como beneficiado de las obras pendientes a ejecutar.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 482/584

IDENTIFICACIÓN: C/ VEREDA DEL CAÑUELO	Reurbanizacion de Viario	AU-RV-8

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
3.178 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

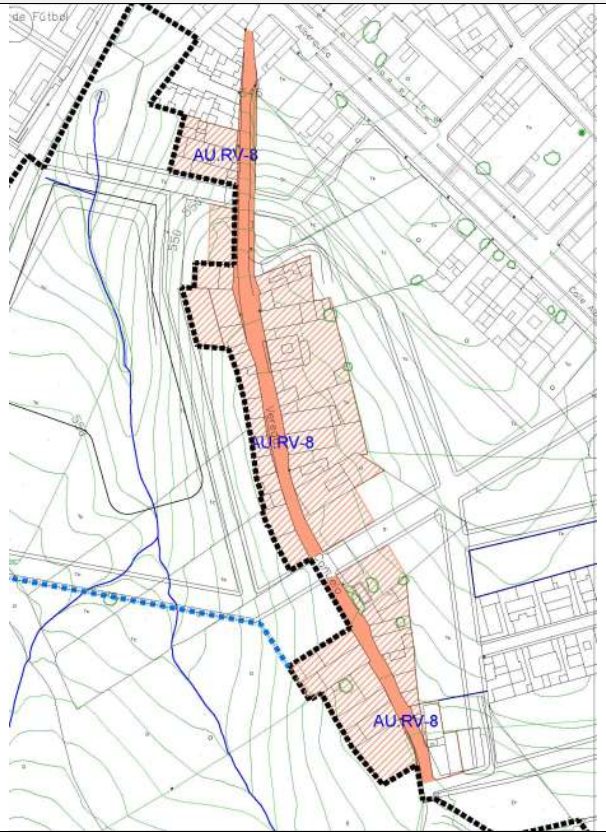
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Viario deficientemente urbanizado que requiere obras de mejora y reurbanización y que da acceso a distintas parcelas en el entorno de la calle Vereda del Cañuelo. Parcelario consolidado por la edificación. Clasificado en las NNSS 2.000, y la Adaptación ,como Suelo Urbano Consolidado. . Necesidad de completar y mejorar la urbanización del viario, con todos los servicios urbanos y completar el proceso de titularización municipal del suelo público destinado a viario	Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización, financiándose las obras mediante imposición de cuotas de urbanización a aplicar como Contribuciones Especiales, sobre las parcelas privadas vinculadas al ámbito , como beneficiado de las obras pendientes a ejecutar.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

SUELO URBANO	AU-RV-8

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
483/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

IDENTIFICACIÓN: CALLEJÓN DOCTOR GALVÁN	Reurbanizacion de Viario	AU-RV-9

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
1.334 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

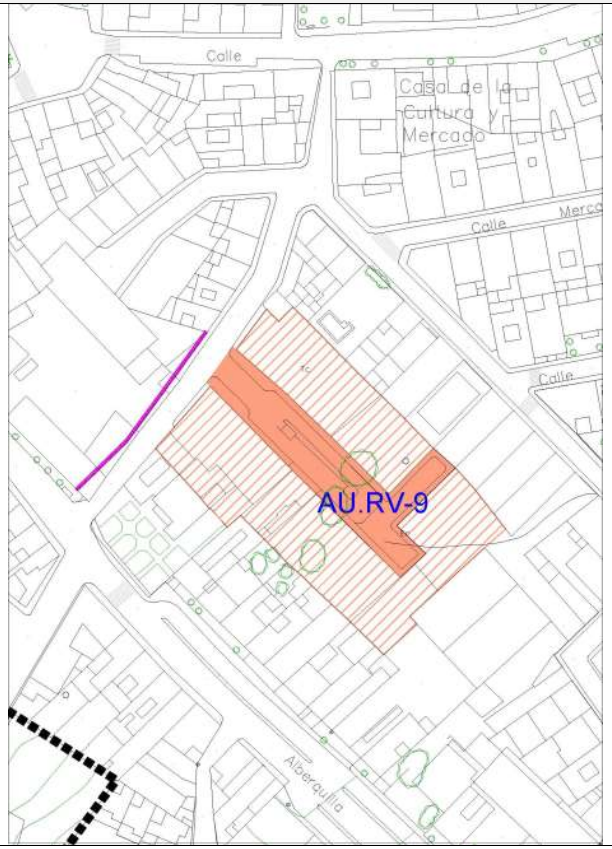
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Viario urbanizado que requiere obras de reurbanización y mejora, y que da acceso a distintas parcelas en el entorno del Callejón Doctor Galvan.. Parcelario consolidado por la edificación. Clasificado en las NNSS 2.000, y la Adaptación ,como Suelo Urbano No Consolidado, antigua UE-18. . Necesidad de completar y mejorar la urbanización del viario, con todos los servicios urbanos y completar el proceso de titularización municipal del suelo público destinado a viario	Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización, financiándose las obras mediante imposición de cuotas de urbanización a aplicar como Contribuciones Especiales, sobre las parcelas privadas vinculadas al ámbito , como beneficiado de las obras pendientes a ejecutar.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

SUELO URBANO	AU-RV-9

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 484/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

IDENTIFICACIÓN: C/ VEREDA DEL CAÑUELO	Reurbanizacion de Viario	AU-RV-10

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
2.917 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	913
		Equipamiento	
		Viario	2.004
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	2.917
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

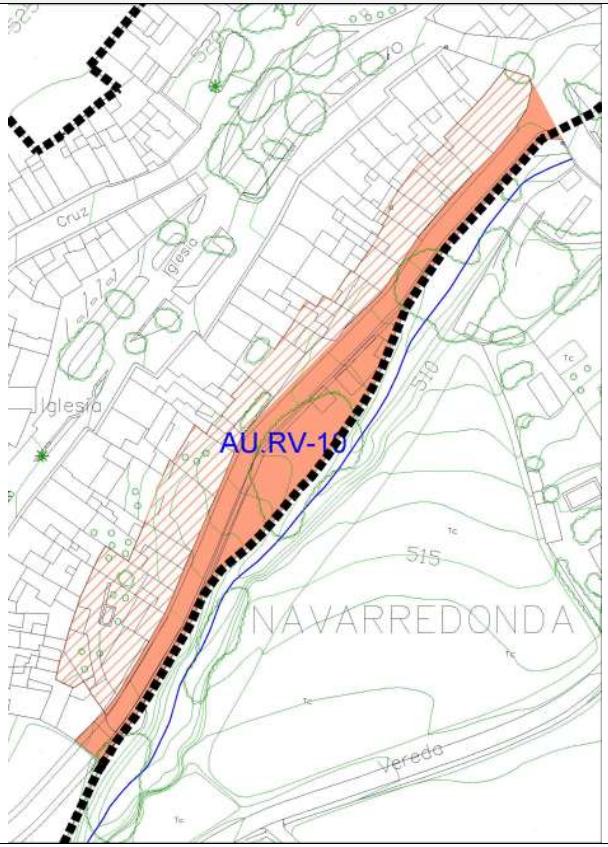
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Viario urbanizado, que requiere de obras de mejora y reurbanización, y que da acceso a distintas parcelas en el entorno trasero de la calle Iglesia en Navarredonda. Parcelario consolidado por la edificación. Clasificado en las NNSS 2.000, y la Adaptación ,como Suelo Urbano Consolidado . . Necesidad de completar y mejorar la urbanización del viario, con todos los servicios urbanos y completar el proceso de titularización municipal del suelo público destinado a viario Se incluye la carga de urbanización de los espacios libres locales.	Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización, financiándose las obras mediante imposición de cuotas de urbanización a aplicar como Contribuciones Especiales, sobre las parcelas privadas vinculadas al ámbito , como beneficiado de las obras pendientes a ejecutar.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

SUELO URBANO	AU-RV-10

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Todas las actuaciones afectadas como Zona Inundable , tendrán esta consideración hasta que no se ejecuten las medidas correctoras correspondientes, a ejecutar con Informe previo de la CHG..

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 485/584

ACTUACIONES ASISTEMATICAS DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO

ACTUACIONES DE SG EQUIPAMIENTO (ASGE)

ASGE-1A

ASGE-1B

ASGE-1C

ACTUACIONES DE SG VIARIO (ASGV)

ASGV-1B

ASGV-2B

ASGV-5B

ASGV-6

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 486/584

IDENTIFICACIÓN: SILO AGRICOLA	Actuacion de suelo de SSGG	ASGE-1A

SUELO URBANO	ASGE-1A

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
1.770 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

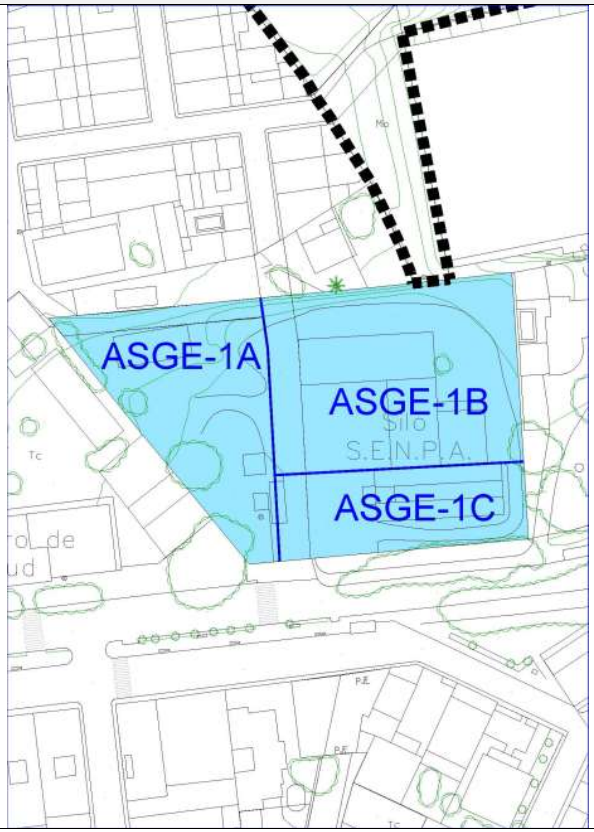
SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SGE-1A	1.770	SGE-1A	Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	
Total SG Incluidos	1.770	Total SG Incluidos	Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de obtención de suelo nuevo SSGG Equipamiento Obtención de Equipamientos Públicos en la parcela del antiguo Silo Agrícola, titularidad del Ministerio de Agricultura , actualmente utilizado como almacén municipal . Se propone una operación de gestión de suelo para generar nuevas parcelas destinadas a equipamientos SIPS por definir , para ampliación y reserva de suelo dotacional.. Los suelos dotacionales se obtienen por cesión gratuita por adscripción a Áreas de Reparto distintas de ATUs en Suelo Urbano, como dotación de SG adicional de algunas actuaciones.	.Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas Los suelos se obtienen por cesión gratuita por adscripción al Área de Reparto AR- SU-10.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-10					Sup: 24.360 M2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,5079939	0,00 UA	809,14 UA			809,14 UA

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros:	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
487/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: SILO AGRICOLA	Actuacion de suelo de SSGG	ASGE-1B

SUELO URBANO	ASGE-1B

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
2.370 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

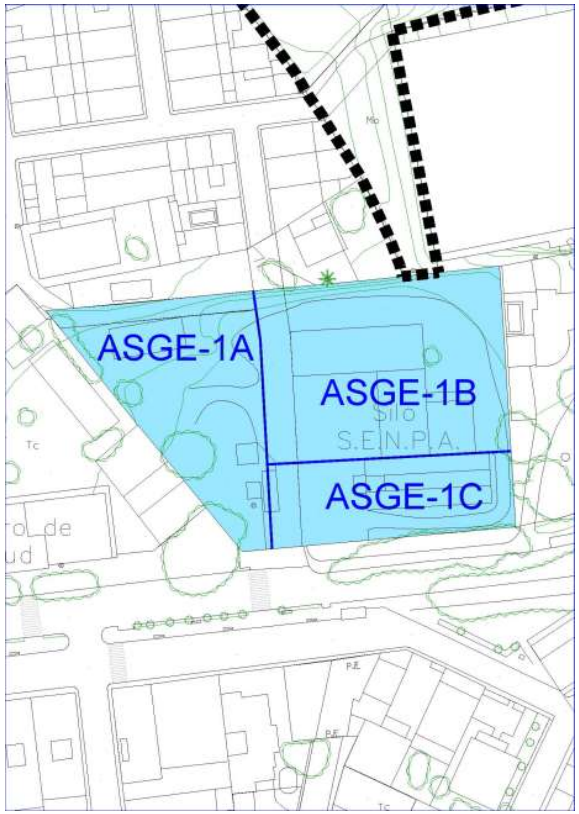
SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SGE-1B	2.370	SGE-1B	Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	
Total SG Incluidos	2.370	Total SG Incluidos	Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de obtención de suelo nuevo SSGG Equipamiento Obtención de Equipamientos Públicos en la parcela del antiguo Silo Agrícola, titularidad del Ministerio de Agricultura , actualmente utilizado como almacén municipal . Se propone una operación de gestión de suelo para generar nuevas parcelas destinadas a equipamientos SIPS por definir , para ampliación y reserva de suelo dotacional.. Los suelos dotacionales se obtienen por cesión gratuita por adscripción a Áreas de Reparto distintas de ATUs en Suelo Urbano, como dotación de SG adicional de algunas actuaciones.	.Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas Los suelos se obtienen por cesión gratuita por adscripción al Área de Reparto AR-SU-3.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-3					Sup: 22.292 M2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,506085	0,00 UA	1.079,48 UA			1.079,48 UA

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros:	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
488/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: SILO AGRICOLA	Actuacion de suelo de SSGG	ASGE-1C

SUELO URBANO	ASGE-1C

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
1.020 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SGE-1C	1.020	SGE-1C	Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	
Total SG Incluidos	1.020	Total SG Incluidos	Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuación de obtención de suelo nuevo SSGG Equipamiento

Obtención de Equipamientos Públicos en la parcela del antiguo Silo Agrícola, titularidad del Ministerio de Agricultura , actualmente utilizado como almacén municipal . Se propone una operación de gestión de suelo para generar nuevas parcelas destinadas a equipamientos SIPS por definir , para ampliación y reserva de suelo dotacional..

Los suelos dotacionales se obtienen por cesión gratuita por adscripción a Áreas de Reparto distintas de ATUs en Suelo Urbano, como dotación de SG adicional de algunas actuaciones.

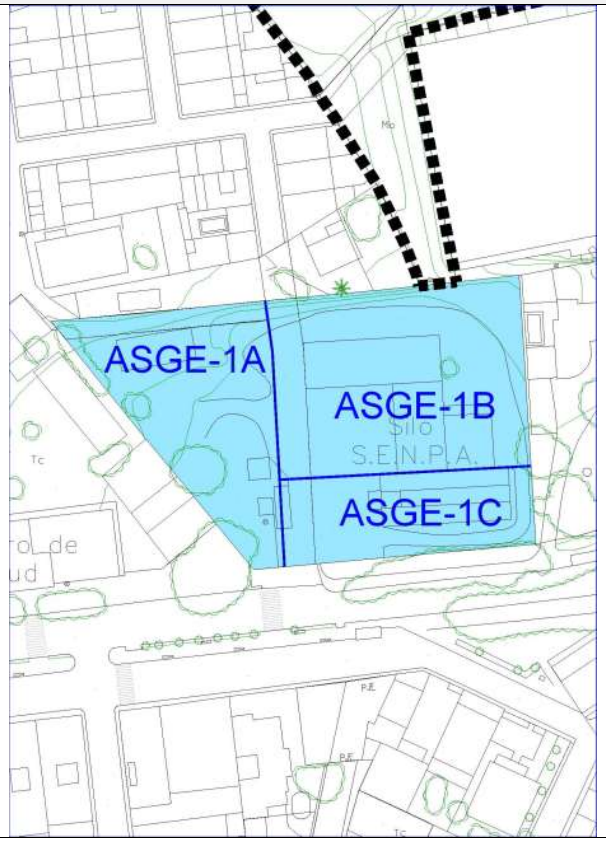
La actuación se ejecuta como actuación asistemática por el Ayuntamiento.

.Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas Los suelos se obtiene4 por cesión gratuita por adscripción al Área de Reparto AR-SU-4.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SU-4					Sup: 11.080 M2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,585649	0,00 UA	537,62 UA			537,62 UA

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros:	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 489/584

IDENTIFICACIÓN:	CONEXION C/ ALBERQUILLLA CON C/ NAVARREDONDA	Actuacion de suelo de SSGG	ASGV-1B

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
3.740 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SGV-1B	3.740	SGV-1B	Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	
Total SG Incluidos	3.740	Total SG Incluidos	Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

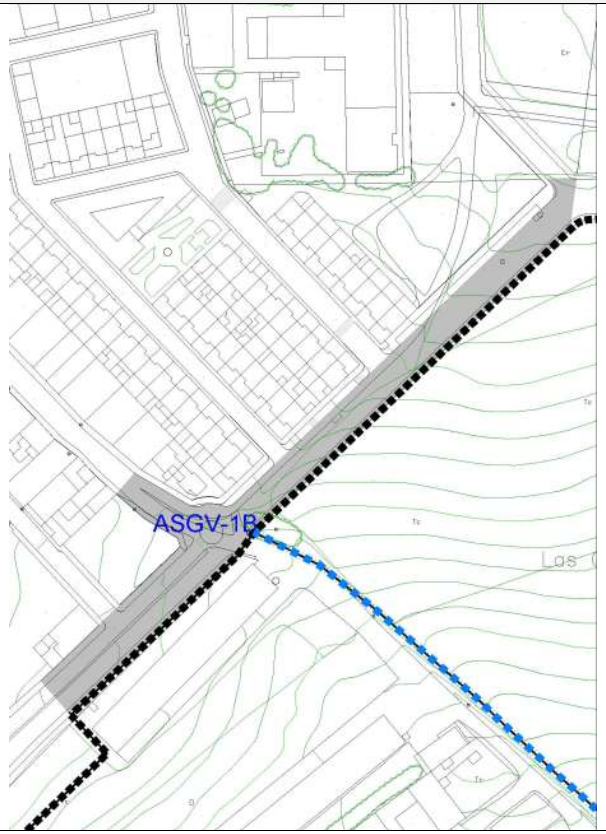
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de construcción de nuevo SSGG Viario. Actuación para completar la red viaria principal diseñada por las anteriores NNSS, cerrando el desarrollo urbano del Sector Sur-Este del núcleo principal , que está parcialmente urbanizado paro sin completar la sección total prevista, como Viario General , en el tramo pendiente entre las Actuaciones en Suelo Urbano ATU-SU-1 y ATU- SU-11, por detrás del Instituto.	Toda la actuación de viario se ejecuta como actuación asistemática por el Ayuntamiento. La mayoría del suelo ya esta gestionado siendo de titularidad municipal resultado de anteriores procesos de cesion de suelo de las actuaciones vecinas en Suelo Urbano Conslidado. Por ello no se adscribe el suelo a ningún Area de Reparto en SU. Ejecución mediante obras publicas ordinarias" desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización. Expropiación del suelo destinado a viario.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

SUELO URBANO	ASGV-1B

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 490/584

IDENTIFICACIÓN:	CONEXION C/ ALBERQUILLLA CON C/ NAVARREDONDA	Actuacion de suelo de SSGG	ASGV-2B

SUELO URBANO	ASGE-2B

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
792 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

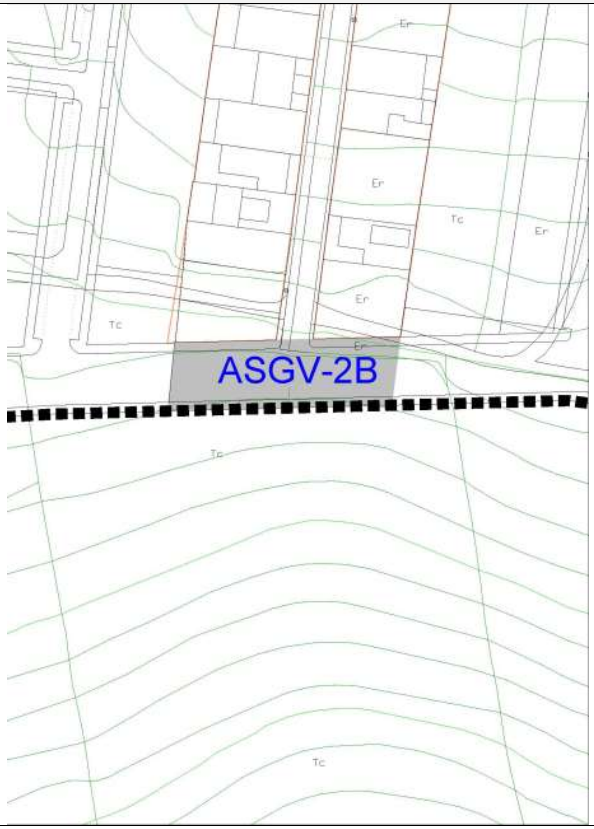
SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SGV-2B	792	SGV-2B	Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	
Total SG Incluidos	792	Total SG Incluidos	Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de construcción de nuevo SSGG Viario. Actuación para completar la red viaria principal diseñada por las anteriores NNSS, cerrando el desarrollo urbano del Sector Sur-Este del núcleo principal , que está parcialmente urbanizado pero sin completar la sección total prevista, como Viario General , en el tramo pendiente entre las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado ATU-SU-11 y ATU-SU-13, al final de la calle Cañada Matilla. La ejecución del viario se coordinara en el tiempo con las obras del resto de SG viario que deben ejecutar los titulares de las actuaciones vecinas ATU-SU-11 y ATU-SU-13	Toda la actuación de viario se ejecuta como actuación asistemática por el Ayuntamiento. La mayoría del suelo ya está gestionado siendo de titularidad municipal resultado de anteriores procesos de cesión de suelo de las actuaciones vecinas en Suelo Urbano Consolidado. Por ello no se adscribe el suelo a ningún Área de Reparto en SU. Ejecución mediante obras publicas ordinarias" desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización. Expropiación del suelo destinado a viario.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 491/584

IDENTIFICACIÓN:	CONEXION C/ ALBERQUILLLA CON VEREDA CAÑUELO	Actuacion de suelo de SSGG	ASGV-5B

SUELO URBANO	ASGE-5B

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
516 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SGV-5B	516	SGV-5B	Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	
Total SG Incluidos	516	Total SG Incluidos	Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuación de construcción de nuevo SSGG Viario.

Parcela urbana edificada, en la calle Vereda Cañuelo, que son afectadas por el trazado de la Ronda Sur, SGV-5, prevista en su trazado por ATU-SU-10, Y ATU-SR-3 , salvo en este tramo de parcelación consolidada. Clasificadas en las NNSS 2.000, como Suelo Urbano Consolidado.

Necesidad de mejorar la articulación y conexión viaria de los ejes radiales, calle Alberquilla y Calle Majadahonda, mediante desarrollo de viario estructurante Ronda Sur , que requiere para su continuidad atravesar el tejido parcelario de carácter suburbano sobre el antiguo camino Vereda de Cañuelo.

Es necesario generar suelo publico para el trazado viario, afectando a parcela parcialmente edificada, con uso de almacen que requiere su demolición.

Ejecución mediante obras publicas ordinarias" desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización. Expropiación del suelo destinado a viario y de la edificación existente..

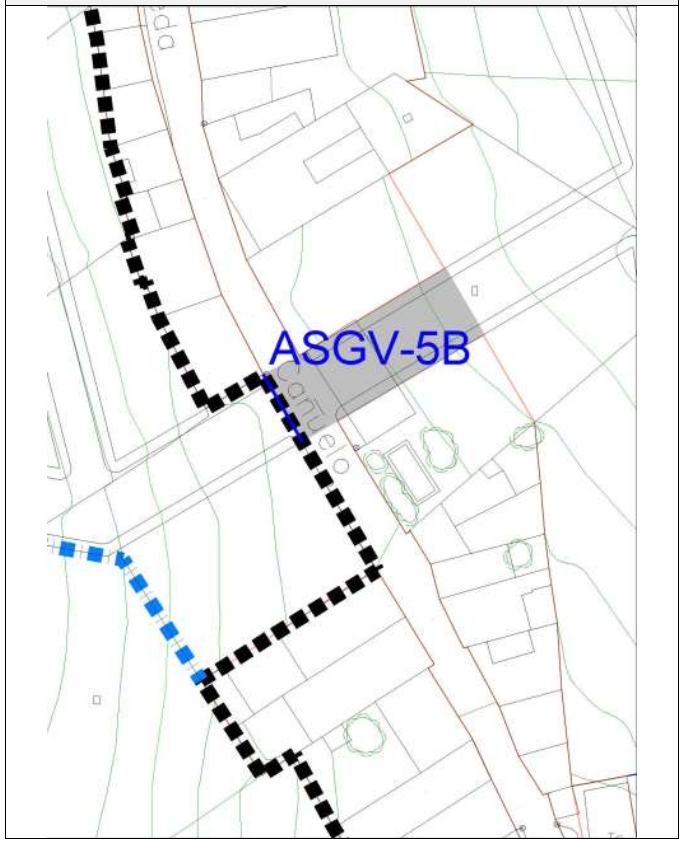
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO — Sup:

Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Primera	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Página
492/584

IDENTIFICACIÓN:	CONEXIÓN RONDA SUR- C/ECIJA -OLVERA	Actuacion de suelo de SSGG	ASGV-6

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
522 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SGV-6	522	SGV-6	Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	
Total SG Incluidos	522	Total SG Incluidos	Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

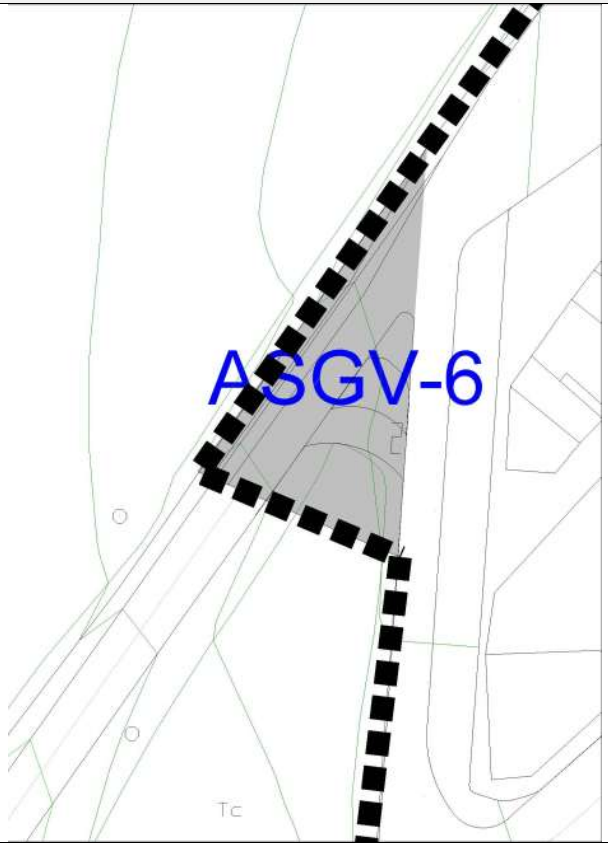
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de construcción de nuevo SSGG Viario. Actuación para completar la red viaria principal formalizando el enlace de la ronda sur con la carretera Ecija-Olvera y la salida de la carretera de Algamitas.. La clasificación corresponde al Suelo Urbano Los suelos ya son de dominio público ,.	. Toda la actuación de viario se ejecuta como actuación asistemática por el Ayuntamiento. La mayoría del suelo ya está gestionado siendo de titularidad municipal o publica por la afección de trazados de la Via Pecuaria Vereda de Osuna Por ello no se adscribe el suelo a ningún Área de Reparto en SU. Ejecución mediante obras publicas ordinarias" desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas de Urbanización. Expropiación del suelo destinado a viario.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

SUELO URBANO	ASGE-6

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 493/584

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO

ATU-SR-1

ATU-SR-2

ATU-SR-3

ATU-SR-4

ATU-SR-5

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 494/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: Hacienda San Pedro	Actuación en Régimen Transitorio de Nueva Urbanización	ATU-SR-1

SUELO RUSTICO	ATU-SR-1

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Sup. Neta Sector	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Reserva VP
43.124 m2	Industrial	32.534 m2	0,42 m2/m2s		

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
IND INT B	1.380	1,00	1.380,00	621,00	
IND EXT	24.730	0,50	12.365,00	5.564,70	
Subtotal	26.110		13.745,00	6.185,70	

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos	SGEL -2	8.370	Espacios Libres	3.250
	SGV-7	2.220	Equipamiento	1.300
			Viario	1.875
	Total SG Incluidos	10.590	Total Sistema Local	6.425
Adscripción Sist.Externos .			Aparcamiento. 70 ud viario publico .138 ud suelo privado	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion Delimitada entre la antigua Carretera de Osuna y la Hacienda San Pedro, y sus Sistemas Generales adscritos localizados en terrenos colindantes con el núcleo urbano principal.

Se mantiene en Regimen Transitorio la ordenación detallada del PGOU sobre el Sector SUO-4 con destino al uso global industrial, vinculados a la satisfacción de la demanda interna de actividades industriales extensivas de transformación y almacenaje vinculadas con las actividades agropecuarias de la parte norte del término municipal. conforme al convenio suscrito entre propietarios y Ayuntamiento.

Dotaciones locales. Se mantienen las dotaciones de la ordenación vigente, (Art. 17.LOUA

Las dotaciones de espacios libres y equipamiento se concentran en una única Unidad de Ejecución conforme a los criterios establecidos en el Convenio de desarrollo del Sector, junto con el resto de cesiones de suelo de SSGG de espacios libres y viario.

Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones.

Gestión. Delimitación de actuación asistemática para realizar el SGV-7 y SGEL-3, mediante cesión anticipada de los suelos por los titulares y ejecución de obras por ayuntamiento, conforme al convenio suscrito entre propietarios y Ayuntamiento. La Ejecución , será realizada directamente por el Ayuntamiento , mediante la cesión anticipada de suelos costeando su urbanización.

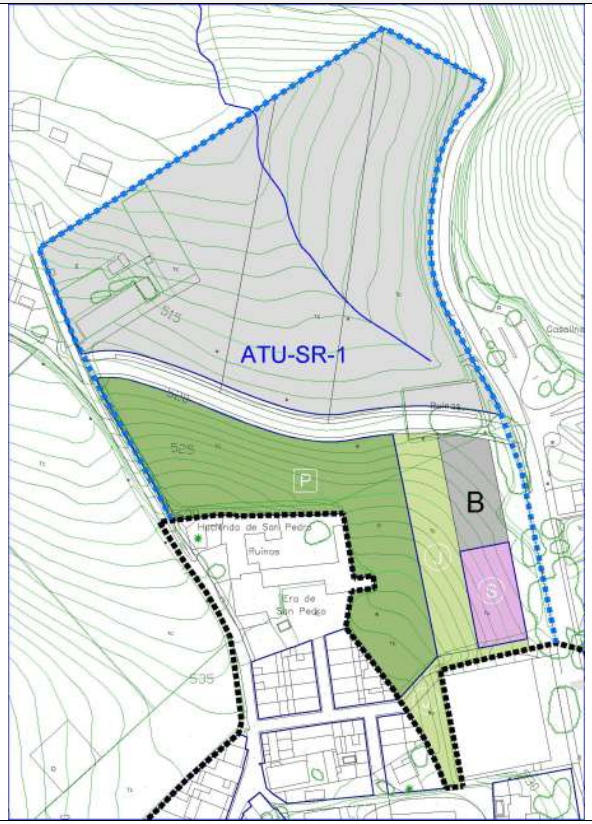
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SR-1 — Sup: 43.124 m2

Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,143439 ua/m2s	6.185,70ua	5.567,13 ua	618,57 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

Planeamiento Desarrollo: Ordenación Detallada PGOU (Reg Transitorio)	Iniciativa: Privada
Otros: Se puede formular ED para ajustar alineaciones o rasantes	Sistema de Actuación: Compensación. :
Orden de Prioridad: Primera (Régimen Transitorio)	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla del Estudio Economico Financiero	Estimación Costes Actuación: Estudio Económico Financiero

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Directrices de ordenación
Actuación afectada por la Zona de Prevención Arqueológica P-2.(Plano O-11).
Los costes de ejecución SGV-7 y SGEL-3, corresponden por Convenio al Ayuntamiento

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 495/584

IDENTIFICACIÓN: Sector SUO-2 UE-2	Actuación en Régimen Transitorio de Nueva Urbanización	ATU-SR-2

SUELO RUSTICO	ATU-SR-2

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Sup. Neta Sector	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Reserva VP
9.813 m2	Residencial	6.896 m2	0,49 m2/m2s	41,17 viv/ha (28 V)	EXENCION

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN (VL)	3.991	0,8396	3.351,00	3.351,00 ua	28 VL
Subtotal	3.991		3.351,00	3.351,00 ua	28 VL

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos	SGEL -5	2.917	Espacios Libres	
			Equipamiento	114
			Viario	2.791
	Total SG Incluidos	2.917	Total Sistema Local	2.905
Adscripción Sist.Externos A.R.			Aparcamiento. 17 ud viario publico .34 ud suelo privado	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion Delimitada en el ámbito de la UE-2 del Sector S-2 clasificado como suelo urbanizable por las NNSS 2000 y con ordenación pormenorizada con la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente. Sector 2 Ap. Definitiva 26/09/2011. Uso Global. Residencial

Se mantiene en Regimen Transitorio la ordenación detallada del PGOU sobre el Sector SUO-2 con destino al uso global residencial..

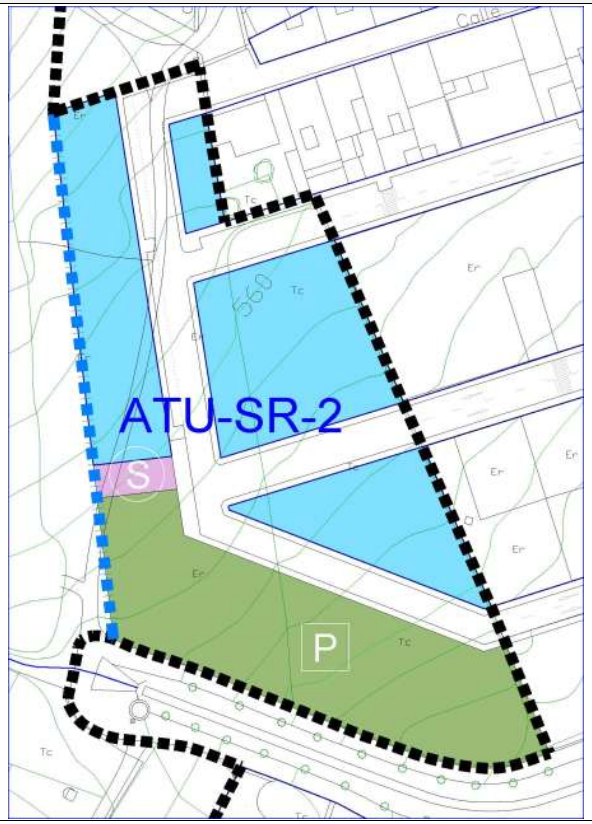
Por contar con ordenación pormenorizada, no se alteran sus edificabilidades ni aprovechamientos, ni la posición y superficie de las reservas de suelo para dotaciones locales y generales internas

Dotaciones locales. Se mantienen las cesiones del P.P. Aprobado.

Reservas VP. No es de aplicación reserva vivienda protegida. Se mantienen las determinaciones del P.P. Aprobado.

Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Directrices de ordenación

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SR-2					Sup: 9.813 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,341.470 ua/m2s	3.351,00 ua	3.015,90 ua	335,10 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación Detallada PGOU (Reg Transitorio)	Iniciativa: Privada
Otros:	Sistema de Actuación: Compensación. :
Orden de Prioridad: Primera (Régimen Transitorio)	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla del Estudio Economico Financiero	Estimación Costes Actuación: Estudio Económico Financiero

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
496/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página
497/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

IDENTIFICACIÓN:	Sector Polideportivo	Actuación en Régimen Transitorio de Nueva Urbanización	ATU-SR-3

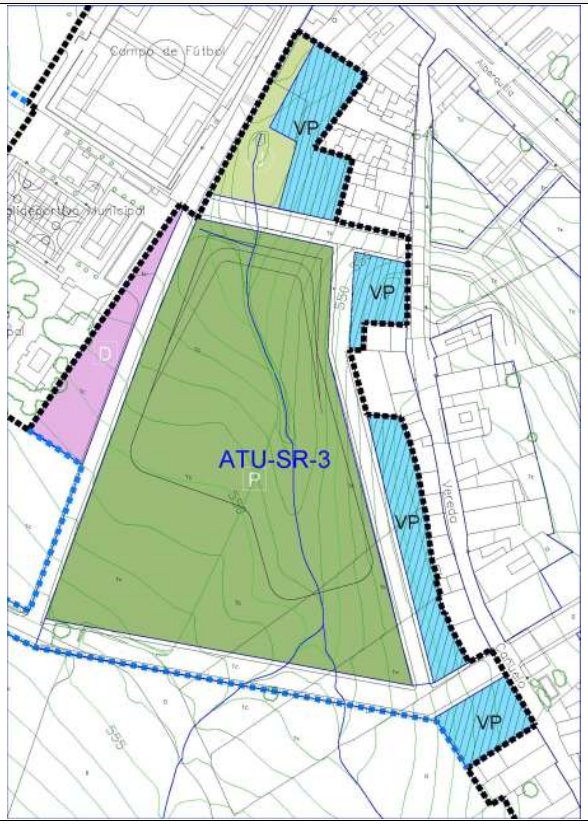
SUELO RUSTICO	ATU-SR-3

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Sup. Neta Sector	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Reserva VP
41.180 m2	Dotacional	10.292 m2	0,54 m2/m2s	44,00 viv/ha (45 V)	Reserva 100% VPO

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN (VPO)	5.620	1,00	5.620,,00	4.215,00 ua	45 VPO
Subtotal	5.620		5.620,00	4.215,00 ua	45 VPO

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos	SGEL -1	21.860	Espacios Libres	
	SGE-2	1.890	Equipamiento	
	SGV 3 Y 4	7.138	Viario	
	Total SG Incluidos	30.888	Total Sistema Local	
Adscripción Sist.Externos .			Aparcamiento. 23 ud viario publico .45 ud suelo privado	

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion Delimitada en el ámbito entre el Polideportivo y Vereda Cañuelo, destinado a la ordenación de SSGG de espacios libres , viario y equipamiento , con la construcción adicional del Parque de Tormenta, que requiere coordinar el diseño hidráulico con el diseño urbanístico.

El aprovechamiento residencial tiene carácter complementario del uso global dotacional, se destinara al sellado de medianeras y formación de espacio publico, debiendo destinarse a actuación de vivienda protegida al ser el promotor el ayuntamiento

Dotaciones locales. cesiones superficiales elevadas de sistema general espacio libre ,equipamiento, y viario. Se Justifica la exencion, de aplicar dotaciones locales , para Actuaciones de Nueva urbanización. Adefinir por el PE..

Reservas VP. Destino del 100% de la edificabilidad residencial para reserva vivienda protegida. Compensacion de exenciones en otras ATUs.

Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara alas Directrices de ordenación del Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SR-3					Sup: 41.180 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,102355 ua/m2s	4.215,00 ua	3.793,50 ua	421,50 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Plan Especial	Iniciativa: Publica
Otros:	Sistema de Actuación: Expropiacion. :
Orden de Prioridad: Primera sistemas Generales	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla del Estudio Economico Financiero	Estimación Costes Actuación: Estudio Económico Financiero

Directrices de ordenación

La propuesta de ordenación, que se refleja en los planos y en la Ficha de Desarrollo tiene carácter de directriz para ajustar la posición de las distintas superficies a ordenar.

El Plan Especial deberá ajustar sus determinaciones de ordenación detallada, alineaciones y rasantes, con el Proyecto de Obras, del Tanque de Tormenta. Las superficies de SSGG que se establecen podrán tener una variación máxima del 5% en su diseño final.

IDENTIFICACIÓN:	Sector C/ Pintor Antonio Garcia, (Navarredonda)	Actuación en Régimen Transitorio de Nueva Urbanización	ATU-SR-4

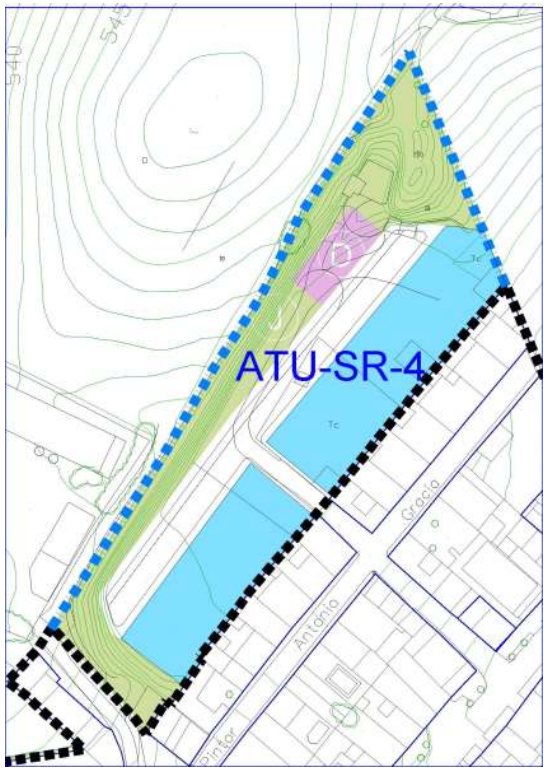
SUELO RUSTICO	ATU-SR-4

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Sup. Neta Sector	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Reserva VP
7.810 m2	Residencial	7.810 m2	0,38 m2c/m2s	25,61 viv/ha (20v)	30 % (897 m2c)

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
EN-B (VL)	2.093	1,00	2.093,00	2.093,00	14 VL
EN-B (VPO)	897	1,00	897,00	672,75	6 VPM
Subtotal	2.990		2.990,00	2.765,75	14 VL / 6 VPO

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	2650
		Equipamiento	270
		Viario	1.800
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	4.820
Adscripción Sist.Externos A.R.		Aparcamiento. 15 ud viario publico .30 ud suelo privado	

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion Delimitada sobre Vacío urbano en el borde noroeste del barrio de Navarredonda , que requiere transformación para completar la urbanización de la manzana situada en la calle Pintor Antonio García y su callejón trasero. Nueva Actuación definida por el PGOU.. debido a su reducido tamaño se define la ordenación pormenorizada por el PGOU

Se mantiene en Regimen Transitorio la ordenación detallada del PGOU sobre el Sector SUO-6 con destino al uso global residencial..

Por contar con ordenación pormenorizada, no se alteran sus edificabilidades ni aprovechamientos, ni la posición y superficie de las reservas de suelo para dotaciones locales y generales internas

Dotaciones locales. Se mantienen las cesiones del P.P. Aprobado. La forma de la parcela y sus posibilidades de ordenación posibilitan la creación de espacio libre local de dimensiones significativas, que permite terminar el borde urbano del talud trasero.

Reservas VP. Del total de la edificabilidad residencial del ámbito, un mínimo de 30% se destina a uso residencial. VPO .. Se mantienen las determinaciones del P.P. Aprobado.

Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara al Plano O.7 Alineaciones

Directrices de ordenación

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SR-4					Sup: 7.810 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,354129ua/m2	2.765,750ua	2.489,18 ua	276,57 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación Detallada PGOU (Reg Transitorio)	Iniciativa: Privada
Otros:	Sistema de Actuación: Compensación. :
Orden de Prioridad: Primera (Régimen Transitorio)	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla del Estudio Economico Financiero	Estimación Costes Actuación: Estudio Económico Financiero

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
498/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: Sector Las Cruces	Actuación en Régimen Transitorio de Nueva Urbanización	ATU-SR-5

SUELO RUSTICO	ATU-SR-5

ORDENACION GENERAL

Superficie Total:	Uso Global:	Sup. Neta Sector	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Reserva VP
57.940 m2	Industrial	57.940 m2	0,60 m2/m2s		

ORDENACIÓN DETALLADA

Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
IND-A	34.764	1,00	34.764	15.643,80	
Subtotal	34.764		34.764,00	115.643,80 ua	

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	5.800
		Equipamiento	2.320
		Viario	
		Total Sistema Local	
Adscripción Sist.Externos .		Aparcamiento. Publico 0,5 /100 m2c. privado 1,0 /100 m2c	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

Actuacion de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion Delimitada sobre Sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-1, Las Cruces, del PGOU con destino a uso global Industrial , en el arco interior de la Variante A-451, entre los ejes de las calles Navarredonda y Alberquilla, con conexión y acceso a la carretera de Almargen, y como área mas idónea para expansión y localización de actividades industriales o de almacenaje agrícola de pequeña escala, destinada al ámbito local.

SE propone la regularización e integración de parcelación urbanística irregular, que se encuentra parcialmente edificada, apoyándose en el camino agrícola Vereda de las Cruces, en prolongación de la calle Juan Carrasco, que el Inventario de asentamientos considera integrable en la estructura urbana

Dotaciones locales. cesiones mínimas correspondientes de aplicación del Articulo 82 del Reglamento de la LISTA. Ubicación de espacios libres y equipamientos como elementos de separación con los tejidos residenciales próximos. Definición de via de servicio lateral a la carretera de Almargen , concentrando conexiones a esta en solo dos puntos.

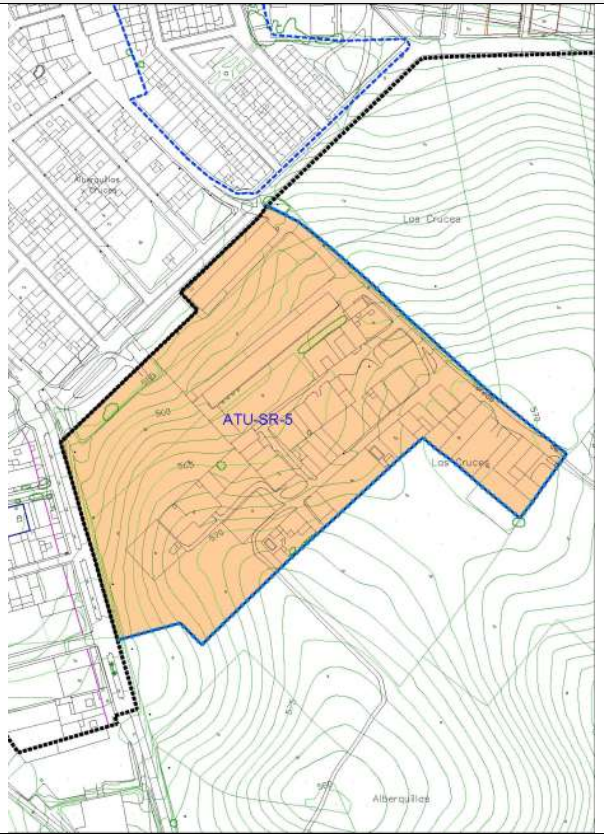
Reservas VP. No es de aplicación..

Alineaciones:: La definición de secciones de viario y alineaciones se ajustara alas Directrices de ordenación del Plano O.7 Alineaciones

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO AR-SR-3					Sup: 57.940 m2
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.
0,270000 ua/m2s	15.643,80 ua	14.079,42 ua	1.564,38 ua	0,00 ua	0,00 ua

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Plan Parcial	Iniciativa: Publica
Otros:	Sistema de Actuación: Cooperacion . delimitación 2 UEs. :
Orden de Prioridad: Primera . generación suelo industrial	Programación: Primer Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG : Tabla del Estudio Economico Financiero	Estimación Costes Actuación: Estudio Económico Financiero

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Directrices de ordenación

La propuesta de ordenación, que se refleja en los planos y en la Ficha de Desarrollo tiene carácter de directriz, para ajustar la posición de las distintas superficies a ordenar. El Plan Parcial deberá ajustar sus determinaciones de ordenación detallada, alineaciones y rasantes.

El PBOM define los parámetros de Ordenación Estructural, para el desarrollo posterior de Plan Parcial. El uso global será el Industrial, aunque se puede destinar una parte de la edificabilidad a usos residenciales para poder completar de forma ordenada la transición del uso residencial del ensanche oeste (5% máximo/20 viv).

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
499/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

ACTUACIONES ASISTEMATICAS DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO RUSTICO

ACTUACIONES DE SG EQUIPAMIENTO (ASGE)

ASGE-4

ACTUACIONES DE SG DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS (ASGSI)

ASGSI-1

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 500/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: AMPLIACION POLIDEPORTIVO	Actuación de suelo de SSGG	ASGE-4

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
4.480 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SGE-4	4.480	SGE-4	Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	
Total SG Incluidos	4.480	Total SG Incluidos	Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

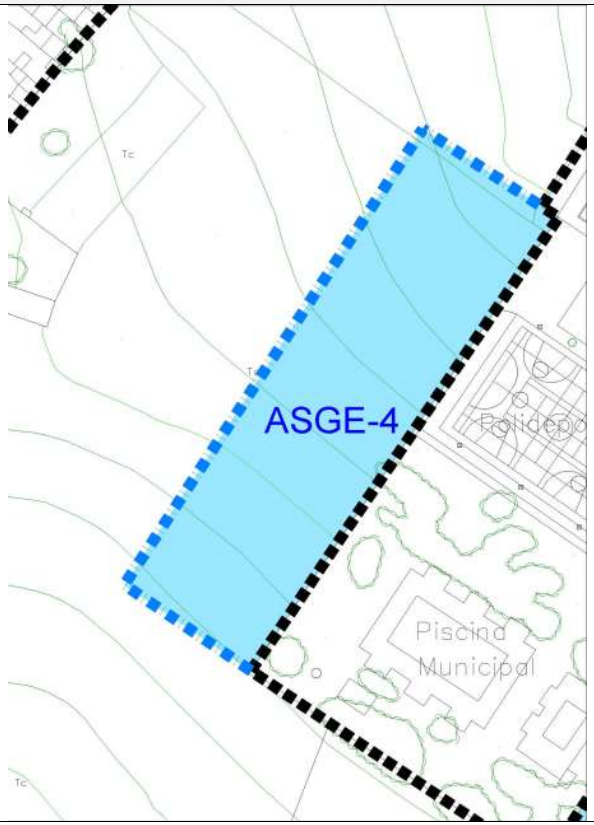
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de obtención de suelo nuevo SSGG Equipamiento Actuación Urbanistica en suelo rustico de gestión de suelo para ampliación del Polideportivo Municipal . No es una actuación de transformación de nueva urbanización, pues, no requiere de ejecución de nuevos viarios de acceso sino la ampliación de las instalaciones e infraestructuras a partir de las existentes en el actual recinto del Polideportivo municipal con acceso desde la calle Daniel Sanchez Ayala. .	La gestión se desarrollara como actuación asistemática , por expropiación, por imposibilidad de adscripción a Areas de Reparto de Aprovechamiento. .Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Publicas	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

SUELO RUSTICO	ASGE-4

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
501/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

IDENTIFICACIÓN: AMPLIACION CEMENTERIO	Actuación de suelo de SSGG	ASGSI-1

SUELO RUSTICO	ASGSI-1

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
2.605 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

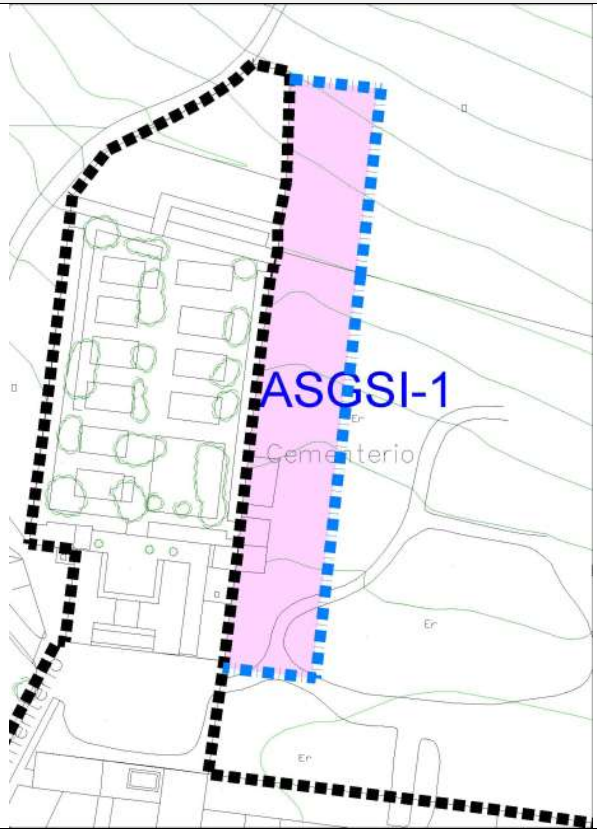
SISTEMAS GENERALES			CESIONES DOTACIONALES	
SGSI-1	2.605	SGSI-1	Espacios Libres	
			Equipamiento	
			Viario	
Total SG Incluidos	2.605	Total SG Incluidos	Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos			Aparcamiento.	

OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de obtención de suelo nuevo SSGG Equipamiento Actuación Urbanistica en suelo rustico de gestión de suelo para ampliación del Cementerio .No es una actuación de transformación de nueva urbanización, pues, no requiere de ejecución de nuevos viarios de acceso sino la ampliación de las instalaciones e infraestructuras a partir de las existentes en el actual recinto del Cementerio..	La actuación se ejecuta como actuación asistemática por el Ayuntamiento. **La gestión se desarrollara como actuación asistemática , por expropiación, por imposibilidad de adscripción a Areas de Reparto de Aprovechamiento** .Ejecución mediante obras publicas ordinarias desarrolladas por el Ayuntamiento formulando Proyecto de Obras Publicas

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Publicas	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación: Memoria Economica

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 502/584

ACTUACIONES DE MEJORA MEDIOAMBIENTAL EN SUELO RUSTICO

ACTUACIONES DE MEJORA MEDIOAMBIENTAL EN SUELO RUSTICO (AU- SR)

AU-SR-1

AU-SR-2

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 503/584

IDENTIFICACIÓN: ARROYO DE LA PARRA	Actuación de Mejora Medioambiental	AU-SR-1

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
8.058 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

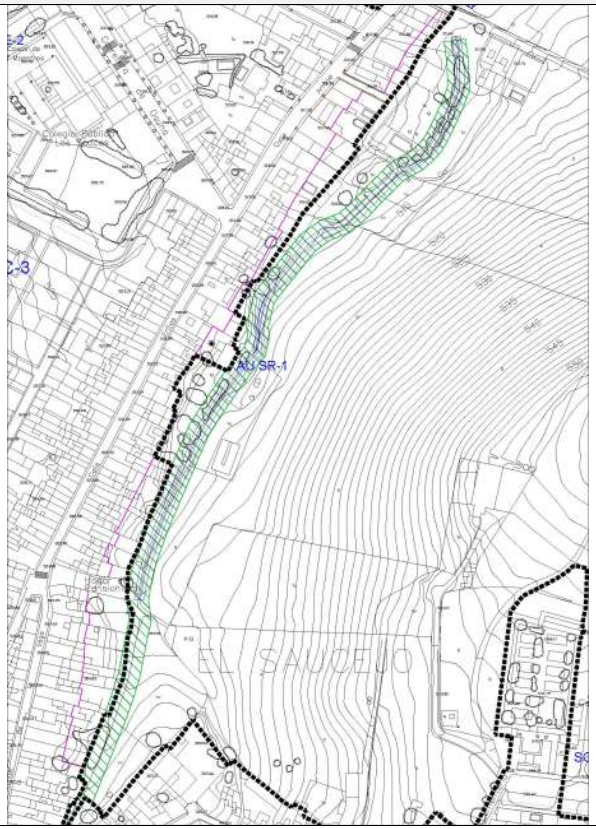
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de regeneración de cauces. Se corresponden con la actuación de regeneración del Arroyo de La Parra (AU-SR-1), prevista como medidas correctoras de los riegos de inundación, y fundamentalmente con el objetivo de recuperar y restaurar conforme a la legalidad sectorial de la Ley de Aguas, el Dominio Público Hidráulico, de los Cauces, y sus Zonas de Servidumbre, en los tramos que discurren por los bordes urbanos de El Saucejo , en las traseras de la Calle Erillas, que han sido objeto de alteraciones y de ocupaciones con huertos y edificaciones auxiliares.	. Se deben realizar las canalizaciones del Arroyo y obras complementarias conforme a las secciones y resto de medidas correctoras definidas en el Estudio de Inundabilidad anexo al PBOM Reconstrucción de la sección del cauce en el tramo del Arroyo de la Parra), y la liberación de usos e instalaciones o edificaciones privadas de la zona de policía del Arroyo de la Parra en las traseras de la calle Erillas, restaurando su uso público, como suelo no urbanizable de especial protección, y reajustándose las parcelas privadas al nuevo límite del Suelo Urbano consolidado definido en el Plan. .

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación Pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación:

SUELO RUSTICO	AU-SR-1

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

La ejecución de las obras de regeneración del cauce se ajustara a los condicionantes y medidas correctoras definidas en el Estudio de Inundabilidad Anexo al PBOM y conforme a las determinaciones sobre diseño de obras de paso definidas en el RDPH.

Todas las actuaciones afectadas como Zona Inundable , tendrán esta consideración hasta que no se ejecuten las medidas correctoras correspondientes, a ejecutar con Informe previo de la CHG..

"Todas las actuaciones propuestas como infraestructura de protección del riesgo de inundación y las obras de paso deberán someterse a Informe previo y deberán contar con autorización previa del Organismo de cuenca en base a los artículos 51 y siguientes, 72 y siguientes y 78 del RDPH y deberán contar con proyecto técnico".

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
Estado
Firmado
504/584
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

IDENTIFICACIÓN: ARROYO NAVARREDONDA	Actuación de Mejora Medioambiental	AU-SR-2

ORDENACION GENERAL					
Superficie Total:	Uso Global:	Cof. Edificabilidad	Densid.Viviendas	Nº máximo Viv	Reserva VP
4.347 m2					

ORDENACIÓN DETALLADA					
Zonas de Ordenanza	Superficie (m2s)	Coef. Edif. Neto	Edificabilidad (m2c)	Aprov. Objetivo	Vivienda – Libre / VP
Subtotal					

SISTEMAS GENERALES		CESIONES DOTACIONALES	
SG Incluidos		Espacios Libres	
		Equipamiento	
		Viario	
Total SG Incluidos		Total Sistema Local	
Adscripción Sistemas Externos		Aparcamiento.	

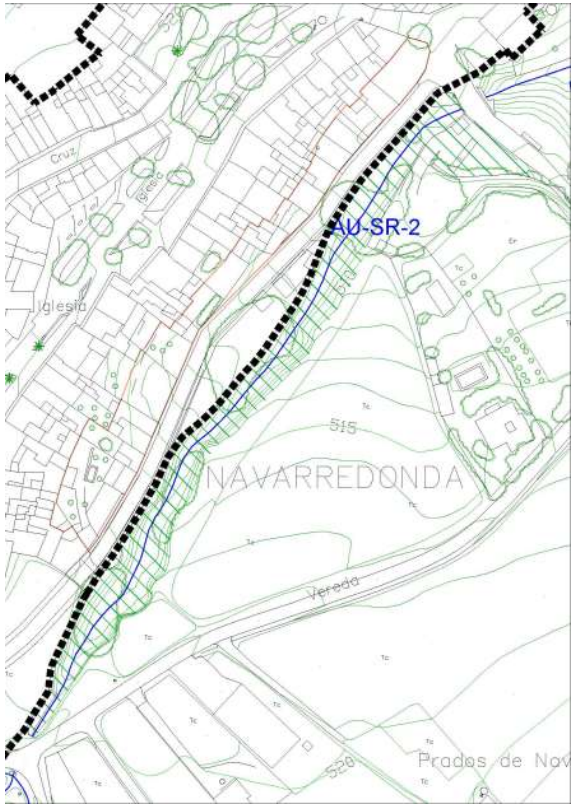
OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	
Actuación de regeneración de cauces. Se corresponden con la actuación de regeneración del Arroyo de Navarredonda, (AU-SR-2), prevista como medidas correctoras de los riegos de inundación, y fundamentalmente con el objetivo de recuperar y restaurar conforme a la legalidad sectorial de la Ley de Aguas, el Dominio Público Hidráulico, de los Cauces, y sus Zonas de Servidumbre, en los tramos que discurren por las traseras de la Barriada de Navarredonda, que han sido objeto de alteraciones y de ocupaciones con huertos y edificaciones auxiliares.	. Se deben realizar las canalizaciones del Arroyo y obras complementarias conforme a las secciones y resto de medidas correctoras definidas en el Estudio de Inundabilidad anexo al PBOM. Ejecución de la nueva obra de paso bajo el camino que cruza el Arroyo para evitar inundabilidad de la zona afectada. Pilar de Navarredonda.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO					Sup:
Aprov. Medio	Aprov. Objetivo	Aprov. Subjetivo	10% Aprov. Cesión	Exceso Aprov.	Déficit Aprov.

DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION	
Planeamiento Desarrollo: Ordenación Pormenorizada por el PBOM	Iniciativa Publica:
Otros: Proyecto de Obras Ordinarias	Sistema de Actuación: Asistemática
Orden de Prioridad: Segunda	Programación: Segundo Periodo Temporal
Cuota Participación SSGG :	Estimación Costes Actuación:

SUELO RUSTICO	AU-SR-2

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Observaciones:

La ejecución de las obras de regeneración del cauce se ajustara a los condicionantes y medidas correctoras definidas en el Estudio de Inundabilidad Anexo al PBOM y conforme a las determinaciones sobre diseño de obras de paso definidas en el RDPH.
Todas las actuaciones afectadas como Zona Inundable , tendrán esta consideración hasta que no se ejecuten las medidas correctoras correspondientes, a ejecutar con Informe previo de la CHG..
"Todas las actuaciones propuestas como infraestructura de protección del riesgo de inundación y las obras de paso deberan someterse a Informe previo y deberán contar con autorización previa del Organismo de cuenca en base a los artículos 51 y siguientes, 72 y siguientes y 78 del RDPH y deberán contar con proyecto técnico".

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
Estado
Firmado
505/584
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado	Fecha y hora
Firmado	28/04/2026 09:21:35
Página	506/584

P B O M
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL SAUCEJO



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de El Saucejo

Fase IVI – Documento de Aprobacion Inicial

NORMAS URBANISTICAS- Anexo Ordenacion Detallada

de Actuaciones deTransformacion Urbanistica en Regimen Transitorio

Octubre de 2025

ORDENACIÓN DETALLADA ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO EN REGIMEN TRANSITORIO (SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO DEL PGOU)

ATU-SR-1 (SUO-4 PGOU)

ATU-SR-4 (SUO-6 PGOU)

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado	Firmado
Fecha y hora	28/04/2026 09:21:35
Página	507/584

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por
Isabel Andrade Avalos

Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

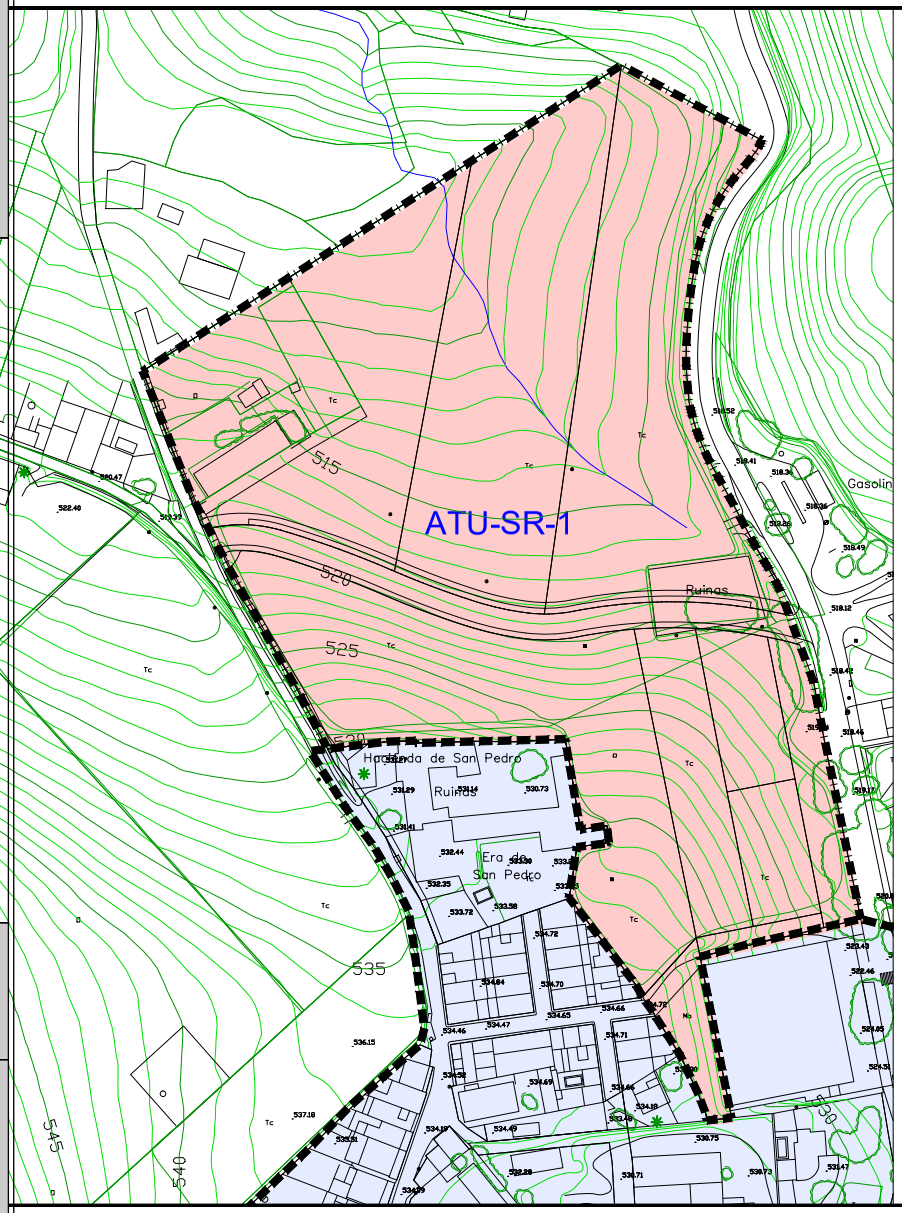
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado
Firmado

Página
508/584

Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- SUELO URBANO GENERICO
- SUELO URBANO CON DELIMITACION ATU-SU (REFORMA INTERIOR)

SUELO RUSTICO

- SUELO RUSTICO CON DELIMITACION ATU-SU (NUEVA URBANIZACION) CON ORDENACION DETALLADA EN REGIMEN TRANSITORIO
- SUELO RUSTICO CON DELIMITACION ATU-SU (NUEVA URBANIZACION) O ACTUACIONES DE SISTEMAS GENERALES
- SUELO RUSTICO GENÉRICO

- LIMITE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN ATU EN SUELO RUSTICO
- DELIMITACIÓN ATU EN SUELO URBANO

AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO

PBOM
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO:

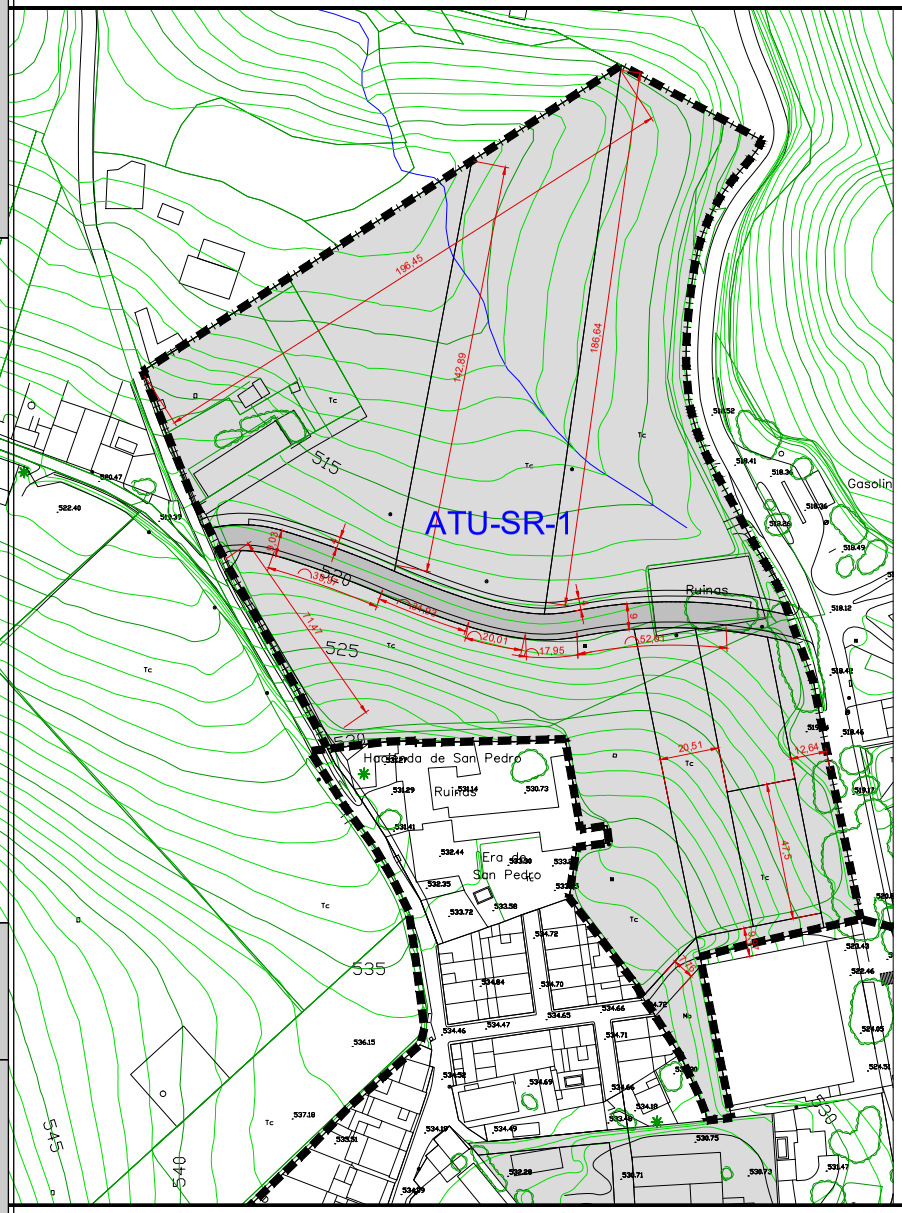
ORDENACIÓN DETALLADA ATU SR-1
CLASIFICACION

PLANO NÚMERO
a. 1

OCT - 2025

ESCALA: 1/1.500

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página	Firmado 509/584
Estado	Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35



E.D.* Estudio de Detalle (Alineaciones calles Alberquilla, Horno, Ctra. Navarredonda y Córdoba)

E.D. Estudio de Detalle

Pasaje en planta baja

Alineación

Límite máxima edificación

NOTA: LAS ALINEACIONES ESTABLECIDAS EN EL PLANO DEBERAN SER CONFIRMADAS IN SITU CONFORME A LOS CRITERIOS DE LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES.

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO RUSTICO

AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO

P B O M

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO:

ORDENACIÓN DETALLADA ATU SR-1

ALINEACIONES

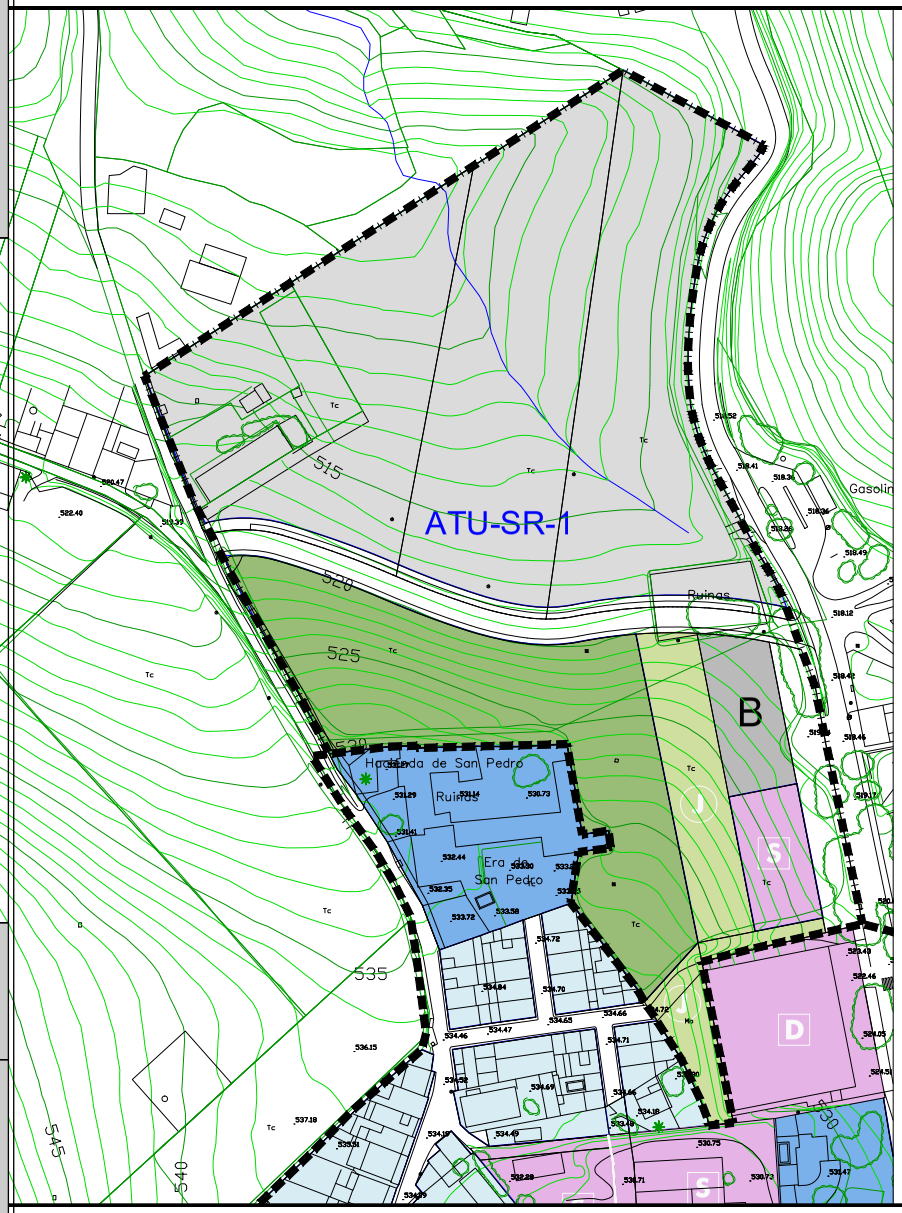
OCT - 2025

ESCALA: 1/1.500

PLANO NÚMERO

a. 2

Código Seguro De Verificación
wvLIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvLIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado
Fecha y hora
Página
Firmado
28/04/2026 09:21:35
510/584



CALIFICACIÓN DEL SUELO

ORDENACION GENERAL	ORDENACION DETALLADA
SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES

P	ESPACIOS LIBRES (Parques)	J	ESPACIOS LIBRES (Jardines)
D	DEPORTIVO	D	DEPORTIVO
E	EDUCATIVO	E	EDUCATIVO
S	S.I.P.S.	S	S.I.P.S.
U	SERVICIOS URBANOS		
Q	EQUIPAMIENTO PRIVADO	Q	EQUIPAMIENTO PRIVADO

ORDENACION DETALLADA ZONAS EN SUELO URBANO

CENTRO	ENSANCHE	TIPO A
CASCO ANTIGUO	ENSANCHE	TIPO B
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA		
INDUSTRIAL EXTENSIVA	INDUSTRIAL INTENSIVA	TIPO A TIPO B

ORDENACION DETALLADA EN ATUS NUEVA URBANIZACION SUELO RUSTICO

- EXTENSIÓN RESIDENCIAL - INTENSIDAD I TIPO A
- EXTENSIÓN RESIDENCIAL - INTENSIDAD III TIPO B
- EXTENSIVO INDUSTRIAL

* Se mantiene ordenación pormenorizarada de los Planes Parciales S-2 (UE-2), S-5 e Innovación de NN.SS. sobre el Sector S-1

- VP — Vivienda Protegida
- E.D. — Estudio de Detalle
- E.D.* — Estudio de Detalle (Alineaciones calles Alberquilla, Horno, Ctra. Navarredonda y Córdoba)
- Pasaje en planta baja

- Alineación
- Límite máxima edificación
- LIMITE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN ATU EN SUELO RUSTICO
- DELIMITACIÓN ATU EN SUELO URBANO

AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO

PBOM PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO:

ORDENACIÓN DETALLADA ATU SR-1

ZONIFICACION

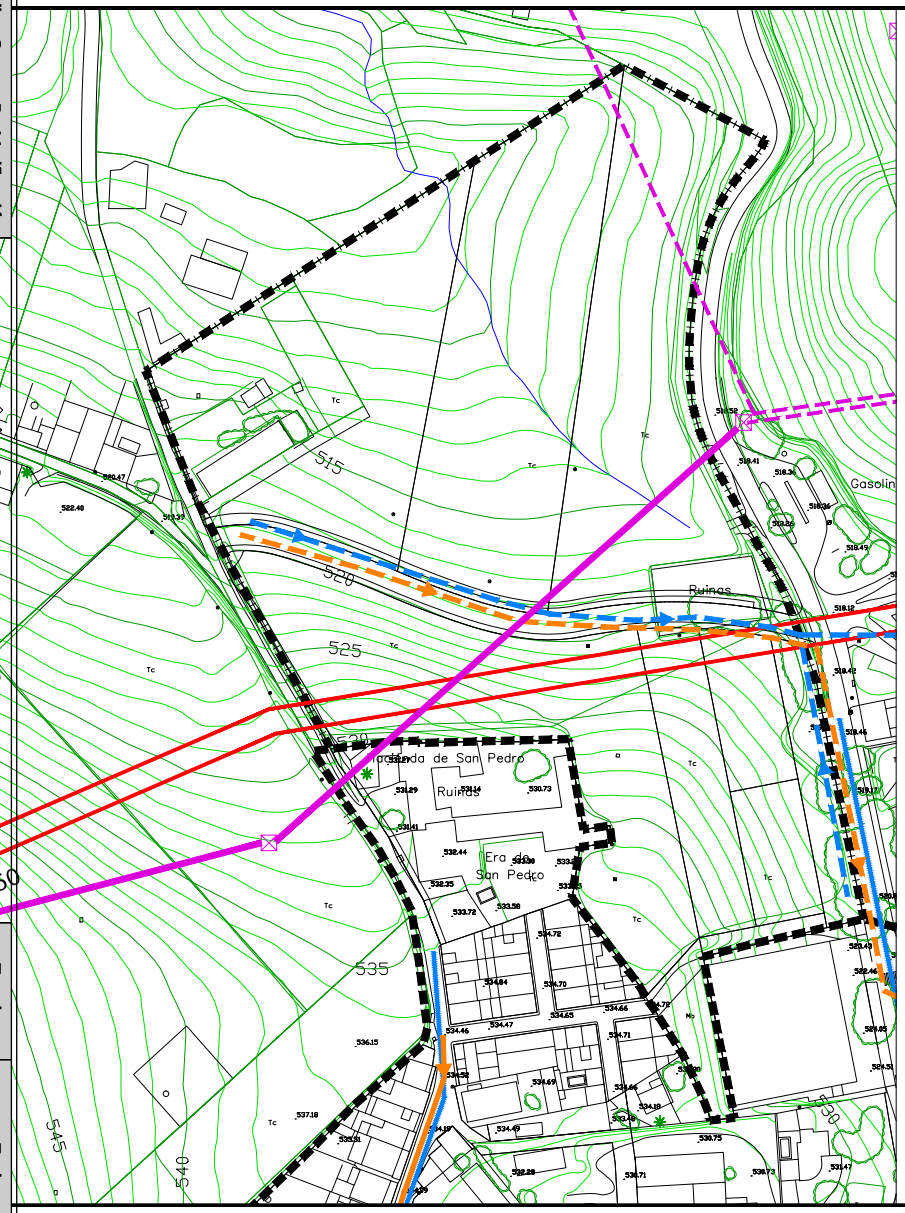
OCT - 2025

ESCALA: 1/1.500

PLANO NÚMERO

a.3

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
511/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35



ABASTECIMIENTO

ESQUEMA DE RED EXISTENTE

- RED DE SUMINISTRO PRINCIPAL
- DEPÓSITO

REDES PRINCIPALES
- PAD Ø 110 / 160 mm.
- FC Ø 125 / 200 mm.

REDES LOCALES
- < Ø90 mm.

ESQUEMA DE RED PARA MEJORA DE PRESION

- PAD Ø 200 mm. Arterias ejecutadas en Proyecto Estudio Mejora de presión de El Saucejo y Martín de la Jara
- PAD Ø 200 mm. Arterias a ejecutar en Proyecto Estudio Mejora de presión de El Saucejo y Martín de la Jara

SANEAMIENTO

ESQUEMA DE RED EXISTENTE

- CAUCE NATURAL ARROYO
- CANALIZACIÓN ARROYO
- CANALIZACIÓN ARROYO SOTERRADO
- CANALIZACIÓN ARROYO SOTERRADO ABANDONADO
- RED PRINCIPAL (Red Mixta de Fecales y Pluviales)

ESQUEMA DE RED PROYECTADA POR P.G.O.U.

- RED SEPARATIVA FLUVIALES (En sector de
- RED PRINCIPAL (Red Mixta de Fecales y Pluviales)
- COLECTOR DE FECALES A DEPURADORA
- ALIVIADERO
- CANALIZACIÓN ARROYO
- E. DEPURADORA AGUAS RESIDUALES

DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE

RED ALTA TENSIÓN
- LÍNEA AÉREA DE ALTA TENSIÓN

RED MEDIA TENSIÓN
- RED AÉREA (CANTALEJO)
- RED SUBTERRANEA (CANTALEJO)
- RED AÉREA (AGROSEVILL)
- RED SUBTERRANEA (AGROSEVILL)

AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO

PBOM PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO:

ORDENACIÓN DETALLADA ATU SR-1

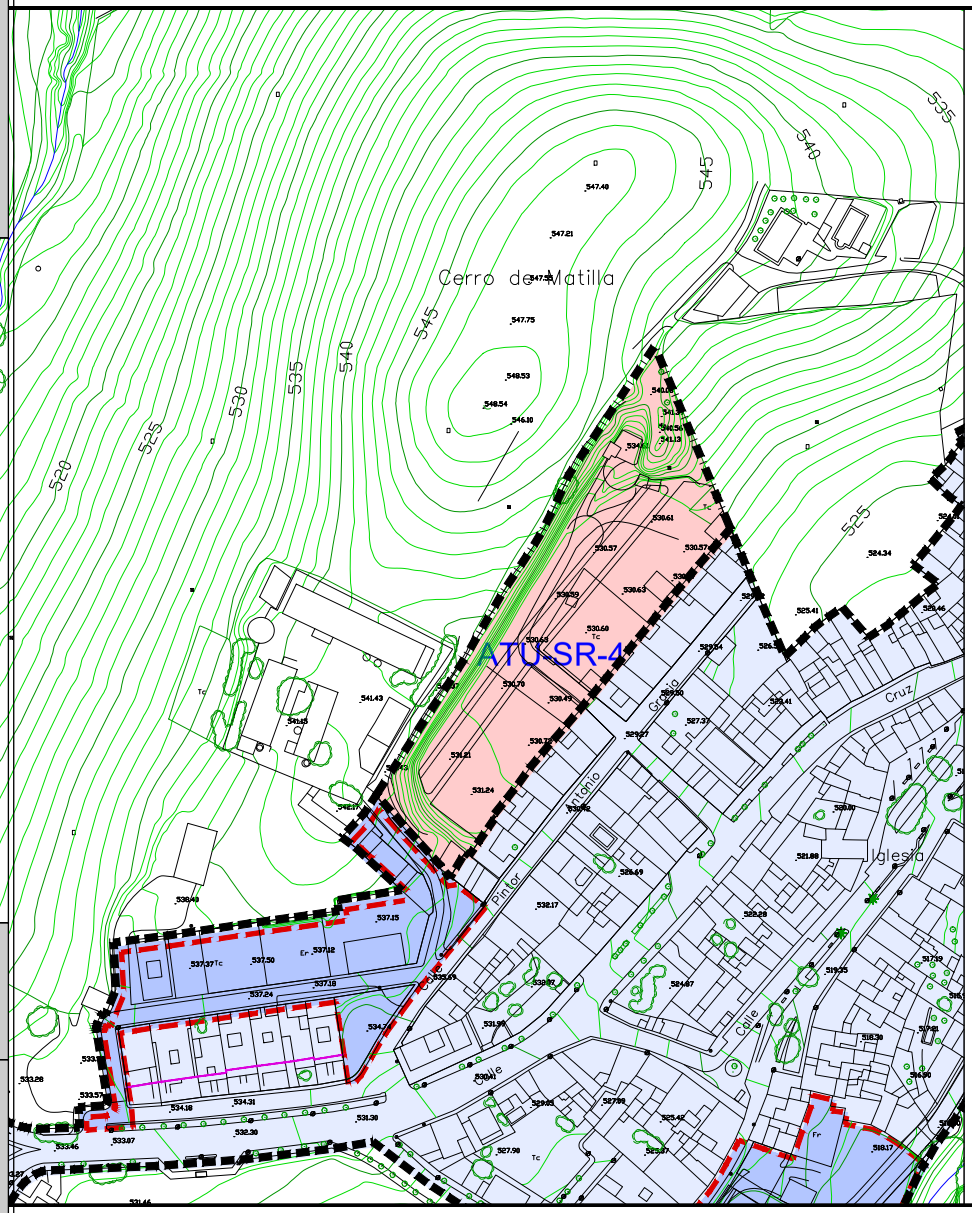
INSTALACIONES

PLANO NÚMERO a.4

OCT - 2025

ESCALA: 1/1.500

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Página: Firmado 512/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- SUELO URBANO GENERICO
- SUELO URBANO CON DELIMITACION ATU-SU (REFORMA INTERIOR)

SUELO RUSTICO

- SUELO RUSTICO CON DELIMITACION ATU-SU (NUEVA URBANIZACION) CON ORDENACION DETALLADA EN REGIMEN TRANSITORIO
- SUELO RUSTICO CON DELIMITACION ATU-SU (NUEVA URBANIZACION) O ACTUACIONES DE SISTEMAS GENERALES
- SUELO RUSTICO GENÉRICO

- LIMITE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN ATU EN SUELO RUSTICO
- DELIMITACIÓN ATU EN SUELO URBANO

AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO

P B O M
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO:

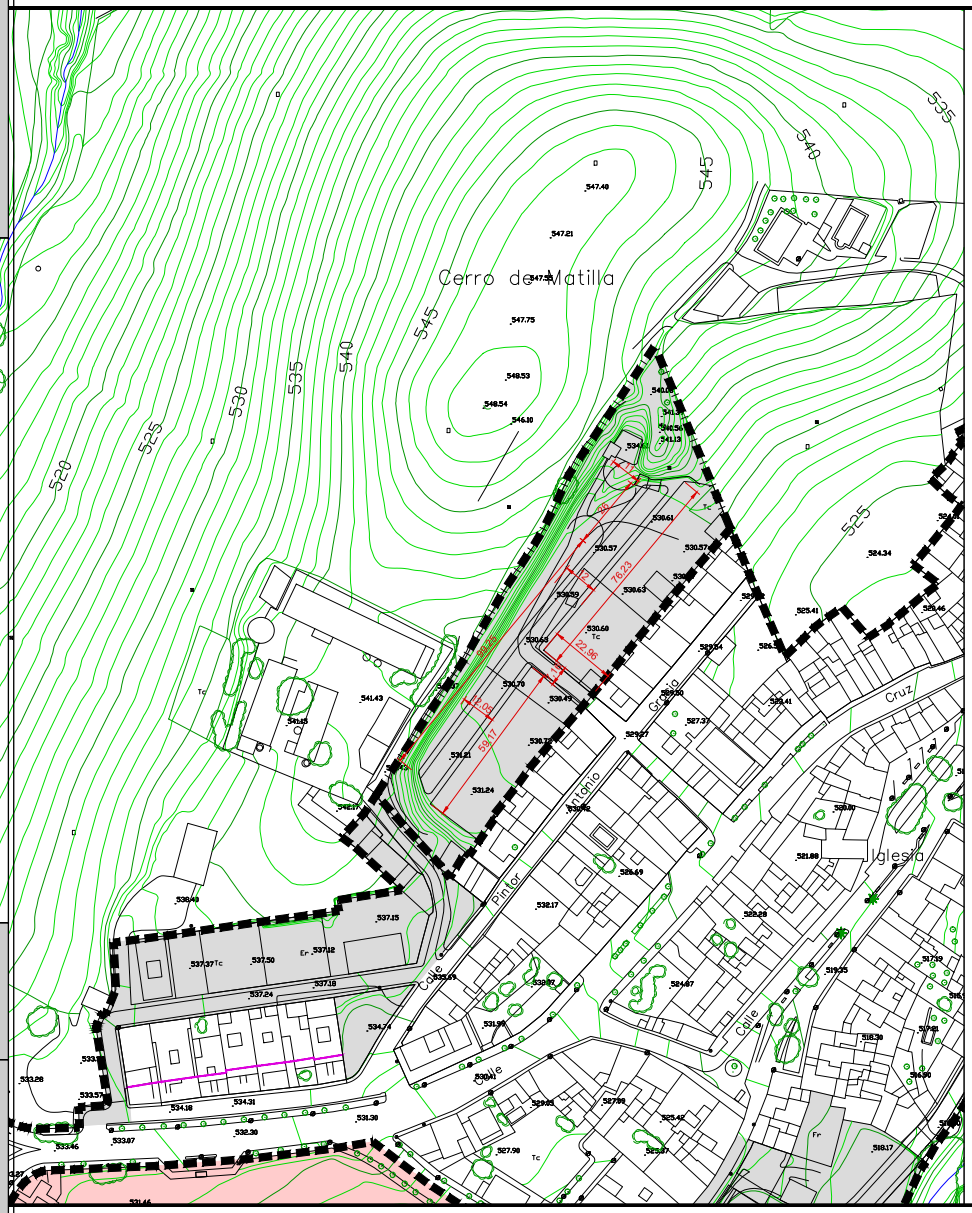
ORDENACIÓN DETALLADA ATU SR-4
CLASIFICACION

PLANO NÚMERO **b. 1**

OCT - 2025

ESCALA: 1/1.500

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Fimado Por	Isabel Andrade Avalos
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado	Fecha y hora
Firmado	28/04/2026 09:21:35
Página	513/584



E.D.* Estudio de Detalle (Alineaciones calles Alberquilla, Horno, Ctra. Navarredonda y Córdoba)

E.D. Estudio de Detalle

Pasaje en planta baja

Alineación

Límite máxima edificación

NOTA: LAS ALINEACIONES ESTABLECIDAS EN EL PLANO DEBERAN SER CONFIRMADAS IN SITU CONFORME A LOS CRITERIOS DE LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES.

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO RUSTICO

AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO

P B O M

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO:

ORDENACIÓN DETALLADA ATU SR-4

ALINEACIONES

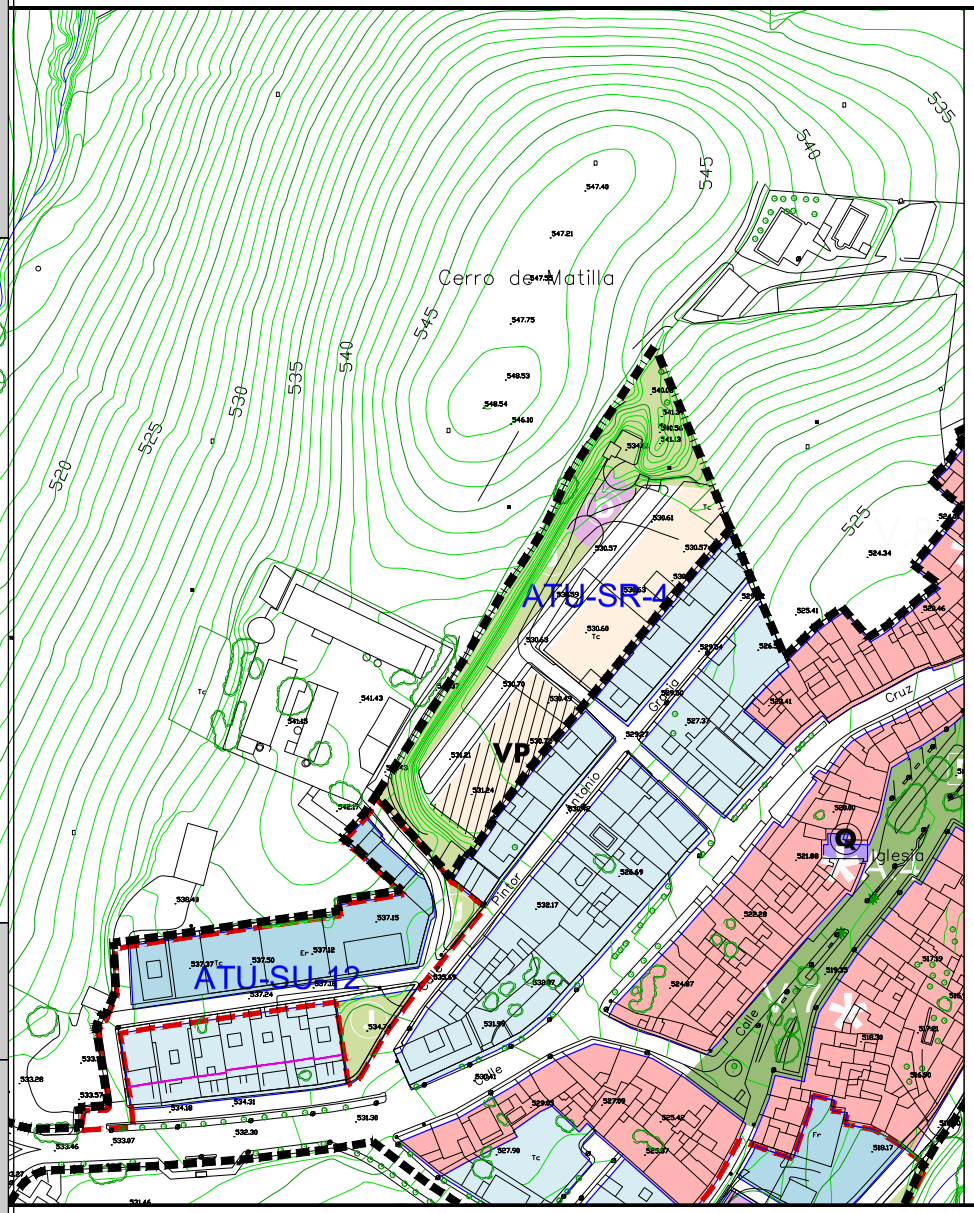
OCT - 2025

ESCALA: 1/1.500

PLANO NÚMERO

b. 2

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: Firmado 514/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35



CALIFICACIÓN DEL SUELO

ORDENACION GENERAL	ORDENACION DETALLADA
SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES

P	ESPACIOS LIBRES (Parques)	J	ESPACIOS LIBRES (Jardines)
D	DEPORTIVO	D	DEPORTIVO
E	EDUCATIVO	E	EDUCATIVO
S	S.I.P.S.	S	S.I.P.S.
U	SERVICIOS URBANOS		
Q	EQUIPAMIENTO PRIVADO	Q	EQUIPAMIENTO PRIVADO

ORDENACION DETALLADA ZONAS EN SUELO URBANO

CENTRO	ENSANCHE	TIPO A
CASCO ANTIGUO	ENSANCHE	TIPO B
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA		
INDUSTRIAL EXTENSIVA	INDUSTRIAL INTENSIVA	TIPO A TIPO B

ORDENACION DETALLADA EN ATUS NUEVA URBANIZACION SUELO RUSTICO

EXTENSIÓN RESIDENCIAL	-	INTENSIDAD I TIPO A
EXTENSIÓN RESIDENCIAL	-	INTENSIDAD III TIPO B
EXTENSIVO INDUSTRIAL		

* Se mantiene ordenación pormenorizarada de los Planes Parciales S-2 (UE-2), S-5 e Innovación de NN.SS. sobre el Sector S-1

VP	Vivienda Protegida
E.D.	Estudio de Detalle
E.D.*	Estudio de Detalle (Alineaciones calles Alberquilla, Horno, Ctra. Navarredonda y Córdoba)
	Pasaje en planta baja

	Alineación
	Límite máxima edificación
	LIMITE SUELO URBANO
	DELIMITACIÓN ATU EN SUELO RUSTICO
	DELIMITACIÓN ATU EN SUELO URBANO

AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO

P B O M
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO:

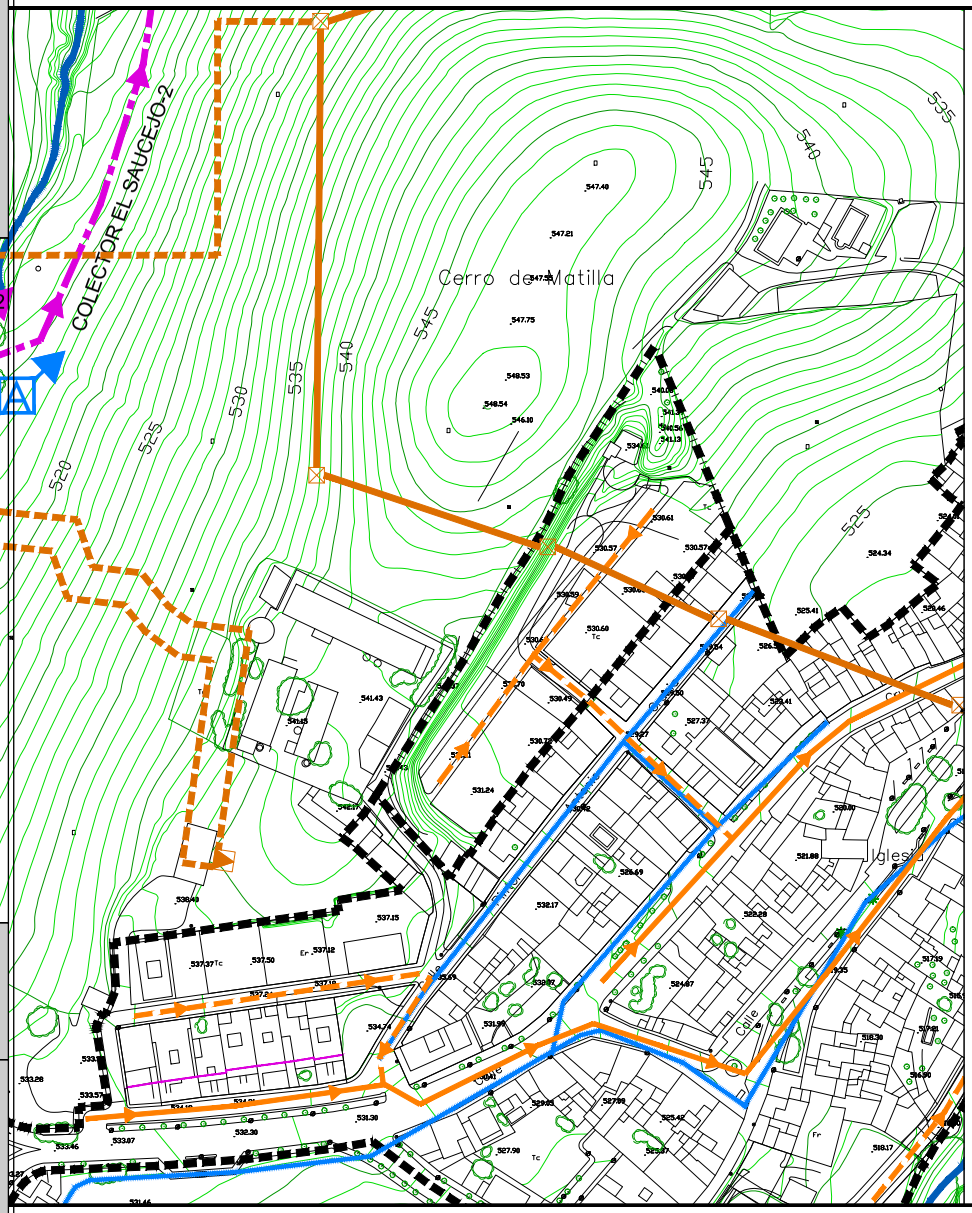
ORDENACIÓN DETALLADA ATU SR-4
ZONIFICACION

PLANO NÚMERO **b. 3**

OCT - 2025

ESCALA: 1/1.500

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
Firmado
515/584
Estado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35



ABASTECIMIENTO

ESQUEMA DE RED EXISTENTE

- RED DE SUMINISTRO PRINCIPAL
- DEPÓSITO

REDES PRINCIPALES
- PAD Ø 110 / 160 mm.
- FC Ø 125 / 200 mm.

REDES LOCALES
- < Ø90 mm.

ESQUEMA DE RED PARA MEJORA DE PRESION

- PAD Ø 200 mm. Arterias ejecutadas en Proyecto Estudio Mejora de presión de El Saucejo y Martín de la Jara
- PAD Ø 200 mm. Arterias a ejecutar en Proyecto Estudio Mejora de presión de El Saucejo y Martín de la Jara

SANEAMIENTO

ESQUEMA DE RED EXISTENTE

- CAUCE NATURAL ARROYO
- CANALIZACIÓN ARROYO
- CANALIZACIÓN ARROYO SOTERRADO
- CANALIZACIÓN ARROYO SOTERRADO ABANDONADO
- RED PRINCIPAL (Red Mixta de Fecales y Pluviales)

ESQUEMA DE RED PROYECTADA POR P.G.O.U.

- RED SEPARATIVA FLUVIALES (En sector de
- RED PRINCIPAL (Red Mixta de Fecales y Pluviales)
- COLECTOR DE FECALES A DEPURADORA
- ALIVIADERO
- CANALIZACIÓN ARROYO
- E. DEPURADORA AGUAS RESIDUALES

DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE

RED ALTA TENSIÓN
- LÍNEA AÉREA DE ALTA TENSIÓN

RED MEDIA TENSIÓN
- RED AÉREA (CANTALEJO)
- RED SUBTERRANEA (CANTALEJO)
- RED AÉREA (AGROSEVILL)
- RED SUBTERRANEA (AGROSEVILL)

AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO

PBOM PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO:

ORDENACIÓN DETALLADA ATU SR-4

INSTALACIONES

OCT - 2025

ESCALA: 1/1.500

PLANO NÚMERO

b.4

P B O M
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL SAUCEJO



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de El Saucejo

Fase IV – Documento de Aprobación Inicial

C atalogo de Bienes y Elementos Patrimoniales Protegidos

OCTUBRE de 2025

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	516/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

CATALOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PATRIMONIALES PROTEGIDOS EN EL MUNICIPIO DE EL SAUCEJO

INTRODUCCION

En el municipio de El Saucejo no existe ningún elemento patrimonial que este incluido en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía ni que se haya declarado como BIC Bien de Interés Cultural. No existen por tanto determinaciones de protección patrimonial de carácter general o estructurante a incorporar al documento del PBOM.

No obstante el Planeamiento General puede incorporar otros elementos de protección patrimonial, que considere necesario conservar o proteger, e incorporarlos al propio Catalogo del documento urbanístico.

Las NNSS 2000 ya disponían de un Catálogo, en el que se protegían ciertos elementos. Posteriormente el PGOU ha revisado y ampliado el contenido del Catálogo de Bienes y Elementos Patrimoniales Protegidos.

La tramitación del nuevo PBOM implica la revisión del mismo para adecuarlo tanto al diferente alcance y contenido del nuevo planeamiento general y a los requisitos diferentes de la legislación vigente autonómica y de protección patrimonial en cuanto a puesta en valor, protección y mejora de la ciudad y patrimonio preexistente, como la necesaria actualización del Catálogo en cuanto integración detallada en el mismo de las nuevas Normas Urbanísticas, así como la exclusión de inmuebles que por su grado de transformación carecen de los valores aparentemente tenidos en cuenta en su día, y debatir la propuesta de incorporación de inmuebles que desde criterios actuales , y con aportación de nuevos datos e información requerirían su catalogación, por entender que son referentes significativos del medio urbano o rural.

Tras la fase de estudio previa recogida en el Documento de Información y Diagnóstico y en el Documento de Avance, el Texto del PBOM apto para aprobación inicial realiza un análisis y valoración de los elementos individuales que por sus valores patrimoniales intrínsecos deben conservarse, haciendo una propuesta de catalogación del PBOM, que básicamente mantiene el mismo listado de elementos patrimoniales y los niveles de protección existentes en el Catalogo anterior del PGOU.

Esta valoración se realizo en la etapa de elaboración del PGOU, contrastando listados de elementos que pudieran tener cierto interés patrimonial , facilitados en el informe preliminar de la Delegación Territorial de Cultura, que figuran en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía , que han sido objeto de análisis especifico de cada elemento , y en base al mismo se han desechado algunos elementos o edificios por su limitado interés, o por su nivel de degradación o por desaparición, y en el resto de casos se han valorado los elementos a conservar, y se han establecido los correspondientes niveles de protección.

Posteriormente, con fecha de 2019 coincidiendo con los trabajos de redacción del PGOU , se elbora la Carta Patrimonial de El Saucejo, por la Arquologa Laura Mercado Herbas , por encargo de la Consejeria de Cultura. En dicho documento se analizan y catalogan todos los yacimientos arquologicos existentes en el Termino y se clasifican y catalogan en función de su Grado de Proteccion.

Se realiza propuesta de Catalogacion en el Grado 0 y se propone para su Declaracion como BIC el yacimiento de Los Baldios= Y-1 Yacimiento de Los Baldíos o Camino Postrero, Yacimiento que contiene restos de un Oppidum Turdetano , el Periodo Ibero /hierro , y también de época romana del Periodo Alto Imperial , situado en un cerro al sur del Termino municipal , y sobre el que la Carta Arquologica propones s inclusión en el Catalogo General de Bienes Historicos de Andalucia, como Sitio Arqueologico

Se Catalogan con el Grado 1 Potencialidad Alta un total de 15 yacimientos arquologicos que corresponden a restos de elementos constructivos, como torreones, murallas o restos de establecimientos agropecuarias romanos,de cierta entidad.

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado	Fecha y hora
Firmado	28/04/2026 09:21:35
Página	
517/584	

Se Catalogan con el Grado II Potencialidad Media 27 yacimientos arqueológicos, que se corresponden fundamentalmente con asentamientos de la prehistoria reciente o asentamientos romanos, con materiales arquologicos dispersos de densidad media.

Se Catalogan con el Grado III Potencialidad Baja 15 yacimientos arqueológicos, que se corresponden con hallazgos aislados, con interés suficiente como indicadores de posibles nuevos hallazgos en su entorno.

Los Yacimientos Arqueológicos, reconocidos y Catalogados en la Carta Patrimonial de El saucejo, no se incorporan al Catalogo urbanístico del PBOM, para evitar duplicidades, pero estarán sometidos al régimen de protección arquologica, que establece la propia Carta Patrimonial. Este documento tiene carácter complementario, al Catalogo de Proteccion de Patrimonio que incorpora el PBOM.

A los efectos sistemáticos de catalogación, hemos agrupado los bienes protegidos en los siguientes apartados En las fichas individualizadas de cada elemento se analizan sus circunstancias específicas, y se concretan los elementos y niveles de protección correspondientes:

- Patrimonio arquitectónico singular (arquitectura singular)
- Elementos patrimoniales singulares (piezas u objetos singulares)
- Patrimonio arqueológico (yacimientos)
- Patrimonio arquitectónico en el medio rural (Cortijos y Haciendas)
- Patrimonio arquitectónico en el medio urbano (Casas y Viviendas)
- Patrimonio de elementos naturales singulares (Árboles singulares)

De este Catálogo se han excluido otros elementos patrimoniales analizados también en la fase de Información y Diagnostico y en el Avance, que formaban parte del Catalogo del PGOU, correspondientes a Yacimientos Arqueologicos en las terrazas del Rio Corbones, que tras la elaboración y catalogación arqueológica de la Carta Patrimonial de El Saucejo se detallan localizan y protegen con una mayor precisión, identificando solo los restos arqueológicos datados y localizados en esa zona , que son los que se incorporan a la catalogación de forma mas precisa . también se excluyen otros restos de edificaciones que por su escaso valor o por su nivel de deterioro, no se considera necesario someter a ningún régimen de protección.

INFORME DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Refiere a la documentación que se remitió al Ayuntamiento, previa solicitud de éste y dentro de la fase de AVANCE del PBOM, en la que se encuentra Informe sobre los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico de Andalucía susceptibles de ser protegidos urbanísticamente por sus valores históricos en el municipio de El Saucejo. En dicho informe se hace constar, por un lado, que no existen inmuebles en el municipio incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía; por otro, se enumeran los inmuebles incorporados en la base de datos de MOSAICO de elementos patrimoniales de la Consejería de Cultura.

Con la información referida el equipo redactor procede a analizar individualizadamente los elementos, comprobando los valores patrimoniales de cada uno, y realizando en el documento de AVANCE del PBOM una primera propuesta de catalogación y protección de valores de cada elemento, que ha sido revisada en profundidad durante la fase de redacción y formalización del PBOM Aprobado Inicialmente, que podrá ser mejorado y modificado en la tramitación posterior correspondiente a la Aprobación Definitiva.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 518/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

INDICE DE FICHAS

PATRIMONIO ARQUITECTONICO SINGULAR

A.1 Iglesia de San Marcos Núcleo urbano
A.2 Hacienda San Pedro Núcleo urbano
A.3 Cementerio de San José Núcleo urbano
A.4 Ermita de San José Núcleo urbano - Navarredonda
A.5 Ermita de La Inmaculada Núcleo urbano – La Mezquitilla

ELEMENTOS PATRIMONIALES SINGULARES

E.1 Fuente de la Mezquitilla Núcleo urbano
E.2 Fuente/Pilar de Navarredonda Núcleo urbano
E.3 Aljibe y Alberca "La Noria" Núcleo urbano - Navarredonda
E.4 Fuente de la Plaza de la Iglesia Núcleo urbano
E.5 Fuente Pilar C/ Maestro Antonio MonteroNúcleo urbano

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Y.1 Yacimiento Los Baldios/camino Postero Territorio

PATRIMONIO ARQUITECTONICO EN EL MEDIO RURAL

C.1 Cortijo de Govantes Territorio
C.2 Cortijo de La Lebrona Territorio
C.3 Cortijo/Molino de las Monjas Territorio
C.4 Cortijada de Majadahonda Territorio
C.5 Cortijo Saucedilla Territorio
C.6 Cortijo Garzón Territorio

PATRIMONIO ARQUITECTONICO (VIVIENDAS) EN EL MEDIO URBANO

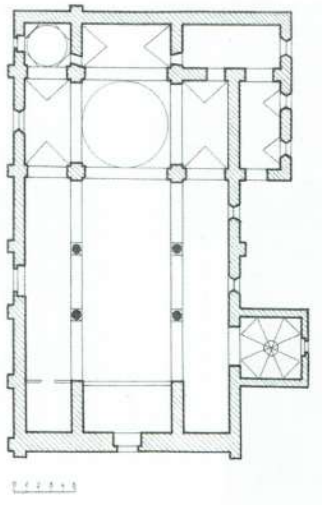
V.1 Calle Ronda nº 20 Núcleo Urbano
V.2 Calle Teba nº 7 Núcleo Urbano
V.3 Plaza Cardenal Espinola nº 9 Núcleo Urbano
V.4 Calle Teba nº 5 Núcleo Urbano
V.5 Calle Horno nº 5 Núcleo Urbano
V.6 Plaza Cardenal Espínola nº 2 Núcleo Urbano
V.7 Calle Iglesia nº 24 Núcleo Urbano – Navarredonda
V.8 Calle Cruz nº 51 Núcleo Urbano – Navarredonda

PATRIMONIO ELEMENTOS NATURALES SINGULARES

N.1 Olivo Milenario

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 519/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35





Planta



Portada de acceso



Interior

PATRIMONIO ARQUITECTONICO SINGULAR A.1

DATOS BÁSICOS

Denominación:	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MARCOS EVANGELISTA
Sinopsis	Edificio destinado al culto religioso, correspondiente a una reconstrucción de mediados del SXVIII, sobre una ermita o capilla anterior del final del SXVI.
Localización	Plaza Cardenal Espínola, Nº 4 (El Saucejo)
Parcela Catastral	3650525UG1035S
Uso y régimen jurídico	Uso: religioso. Propiedad: privada (Iglesia católica)

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Urbano Consolidado
Calificación	Equipamiento público, religioso
Nivel Protección PBOM	Integral
Afecciones	Elemento arquitectónico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900002)
Superficie	Parcela: 768 m2. Ocupación: 100%. Edificación: 806 m2

CONTEXTO

Ubicación en espacio original en torno al cual se formó la aldea originaria de la población de El Saucejo, actual Plaza Cardenal Espínola.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

El edificio actual es resultado de obras de reconstrucción de una capilla o iglesia anterior del final del SXVI, que fue muy dañada por el terremoto de Lisboa de 1755, que se realizaron entre 1.759 y 1.763, posiblemente por el arquitecto del Ducado de Osuna, Francisco de Acosta.

El cuerpo de la Iglesia es rectangular y se divide en tres naves, siendo la central de 10 m y de 5 m las laterales, que están separadas por tres grandes arcos apoyados en columnas de piedra de orden toscano. El techo de la nave central se cubre con una sencilla armadura de madera a dos aguas, y las naves laterales con cubiertas de madera a un agua. La luz penetra a a través de aberturas en forma de ojo de buey por las naves laterales. A los pies de las tres naves se ubica el coro alto, sostenido con vías de madera, sobre la puerta principal cerrada por un cancel. En uno de los fondos de las naves laterales se sitúa la torre del campanario. La cabecera del templo está formada por una nave de transepto de la misma luz que la nave central , abierta a las tres naves por arcos de medio punto , y formando un crucero cubierto por bóveda semiesférica sobre pechinas, sustentada en cuatro grandes pilares , en el cruce de los muros que forman las naves. Tras el crucero se abre el presbiterio, ligeramente elevado sobre un par de escalones, y al igual que los brazos del transepto cubierto por una bóveda de cañón con lunetos. En los ángulos del crucero se ubican una capilla y la sacristía.

La composición exterior es de lenguaje clasicista de la segunda mitad del SXVIII, con cubiertas de teja a dos o cuatro aguas en el crucero, y con fachadas enfoscadas y encaladas, resaltando algunos elementos de cornisas recercados de huecos o composiciones de falsas pilastras en la composición de los volúmenes, que trasladan al exterior la composición volumétrica de las tres naves y la estructura de la torre, diferenciando mediante cornisas , su composición en cuatro cuerpos, los dos últimos correspondientes al campanario, resuelto en ladrillo visto, con cornisas y pilastras cerámicas, y rematada en un chapitel octogonal recubierto de azulejo. La portada principal hacia la plaza reproduce un modelo tardo barroco, con dos pilastras toscanas que enmarcan el arco de medio punto, y sujetan un entablamento clásico con friso y cornisa formando un frontón. La fachada lateral tiene una composición rítmica, marcada por los contrafuertes de las naves, en la que antiguamente se abría una puerta lateral, actualmente cegada, de la que queda su moldura superior. (Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

ELEMENTOS SINGULARES

Entre los bienes muebles que posee en la actualidad el templo hay que resaltar los retablos, siendo el as importante y antiguo el retablo mayor. También la imaginería escultórica que acompaña a esos retablos, así como otras obras de pintura y de orfebrería. (Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

Bueno.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 520/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Valor histórico, arquitectónico y patrimonial, como edificio de mayor singularidad arquitectónica del municipio, y referente como origen del núcleo original. Existencia de valores del patrimonio cultural mueble e inmueble a conservar.

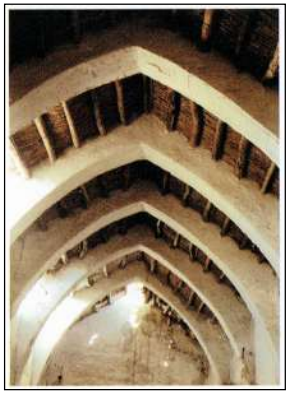
Se autorizan obras de conservación y restauración, para conservar la estructura

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 521/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35











PATRIMONIO ARQUITECTONICO SINGULAR A.2

DATOS BÁSICOS

Denominación:	HACIENDA DE SAN PEDRO
Sinopsis	Edificio destinado a Hacienda de labor en el medio rural, que incluye vivienda, capilla, dos torres del molino y diversas naves de uso agrícola en torno a un patio. Construcción del siglo SXVIII, sobre otras del final del SXVI. Salvo la vivienda y la capilla, en estado ruinoso
Localización	Camino de San Pedro ,(El Saucejo)
Parcela Catastral	3657102UG1035N
Uso y régimen jurídico	Uso: vivienda. Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Urbanizable No Sectorizado
Calificación	Equipamiento público, sin definir
Nivel Protección PBOM	Estructural
Afecciones	Elemento arquitectónico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900020)
Superficie	Parcela: 4.291 m2. Ocupación: 20%. Edificación: 891 m2

CONTEXTO

Ubicación en las afueras actuales del núcleo de El Saucejo, en el borde urbano norte de la población, con acceso desde el Camino de San Pedro, en contacto con el núcleo urbano consolidado por su linde sur, y abierto hacia el medio rural en su linde norte. Originariamente era una edificación aislada, como Hacienda Agrícola, separada del núcleo original de El Saucejo, que a partir del SXVII, fue explotada por la Compañía de Jesús. A partir de la expulsión de la Orden por Carlos III paso a titularidad privada. (Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

La Hacienda presenta planta cuadrangular con una serie de edificios de planta regular y diversos usos agrícolas en torno a un patio, cerrado con los citados volúmenes y otras tapias al exterior. La construcción es rustica de mampostería, ladrillo, y algo de cantería (Torres), enlucido y blanqueado en la mayor parte, y con cubiertas a una o dos aguas de teja sobre estructura de madera.

La entrada se ubica a poniente, sobre el Camino, y delante se alza un crucero, sobre una columna con n pedestal todo blanqueado, con una cruz de hierro. Tras acceder al interior se encuentra la vivienda a la izquierda y la capilla a la derecha. La capilla es pequeña de planta cuadrada, posiblemente reducida de una nave rectangular anterior. Está cubierta por bóveda vaida, accediéndose desde el vestíbulo por arco semicircular cerrado por puertas antiguas de madera con los emblemas de San Pedro. Frente a la capilla se abre la vivienda del propietario de la Hacienda, que aún conserva parte de sus antiguas habitaciones, el salón de entrada y la cocina, en esta estancia se sitúa la escalera de acceso al piso superior d ela vivienda principal.

Tras un pasillo y después de traspasar un gran portalón se entra al patio principal de labor, desde el que se accede a las distintas dependencias, como las habitaciones destinadas alojamiento temporal de jornaleros, las cuadras, las porquerizas, los almacenes y el molino. Lo mas atractivo es la sala de la molienda, (posiblemente mas antigua del SXVI), que es una nave rectangular con arcos transversales de traza ojival, reminiscencia del gótico, sosteniendo una estructura de rollizos de madera y cañizo, que soporta la cubierta de teja, que actualmente esa prácticamente hundida. Hacia el exterior se manifiestan los contrafuertes de estos arcos, y en el muro testero se aren unos arcos que dan acceso al patio y las torres del molino. Las porquerizas se ubican en el otro frente del patio, sobre las cuales se levanta el granero en el piso superior, que también es un espacio singular, formado por dos naves paralelas separadas por una arquería de arcos de medio punto apoyados en pilares cuadrados con capiteles moldurados, que soporta la cumbrera de las cubiertas también formadas por rollizos de madera y cañizo, también en este caso prácticamente derruidas.(Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

ELEMENTOS SINGULARES

Entre los bienes muebles existentes a destacar el retablo existente en la capilla, del siglo XVIII y una pila de agua bendita de jaspe rojo. (Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

Salvo la vivienda y la capilla, y las dos torres del molino ,en aceptable estado de conservación, el resto está en ruinas, quedando en pie los muros del resto de dependencias, con algunos restos de tejados parcialmente hundidos.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Gran valor histórico y patrimonial como hacienda de mayor singularidad arquitectónica del municipio.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 522/584

Necesidad de facilitar actuaciones de reforma y rehabilitación, para posibilitar nuevos usos actuales, más vinculados con la actividad urbana, que con el anterior uso de hacienda rural, a fin de posibilitar su conservación y evitar su progresiva destrucción. Mantenimiento de los elementos singulares de las torres, y la capilla,, asi como de las estructuras de arcos y muros de los espacios singulares de la sala de molienda y las porquerizas, con posibles reconstrucciones o ampliaciones del resto de volúmenes, manteniendo la estructura de muros, naves y espacios libres adaptados a nuevos usos.

Código Seguro De Verificación wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por Isabel Andrade Avalos

Observaciones Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado Firmado

Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35

Página 523/584







PATRIMONIO ARQUITECTONICO SINGULAR	A.3

DATOS BÁSICOS

Denominación:	CEMENTERIO DE SAN JOSÉ
Sinopsis	Edificación destinada a Cementerio. Se organiza como un recinto rectangular cerrado por tapias al exterior, y organizado interiormente con hileras de nichos, y calles peatonales con un eje central , cruzado por otro eje secundario transversal , y cierre de las tapias exteriores también con hileras de nichos . Construcción de final del XIX.
Localización	Calle Patrimonio, s/n ,(El Saucejo)
Parcela Catastral	4051101UG1045S
Uso y régimen jurídico	Uso: cementerio religioso. Propiedad: publica (Ayuntamiento)

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Urbano Consolidado
Calificación	Equipamiento público, servicio urbano
Nivel de Protección PBOM	Protección Estructural
Afecciones	Elemento arquitectónico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900003)
Superficie	Parcela: 4.155 m2. Ocupación: Edificación:

CONTEXTO

Ubicación en el cerro del mismo nombre con subida por el denominado Camino del Cementerio que sale de la calle Horno. Actualmente parcialmente rodeado por su lindero sur y este por actividades industriales, que descontextualizan el área de accesos. Recientemente se ha realizado la construcción de un Tanatorio, con dos cuerpos laterales que enmarcan un patio de acceso a la antigua fachada original del cementerio, que con una arquitectura mas moderna y diferente se adapta a la organización espacial originaria. En la zona trasera se ha producido una reciente ampliación del cementerio, que no conserva la traza y organización arquitectónica del cementerio original.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

La parcela del cementerio se organiza con un trazado regular, desarrollado en planta de cruz griega sobre un eje central de circulación, definido desde la portada de la entrada en la parte sur, mas baja , que asciende en suave pendiente hacia el norte, cruzado por un eje transversal este oeste, formando un crucero. En ambos lados se distribuyen hileras dobles de nichos, con cubiertas de teja a dos aguas. Los laterales del recinto tambien se cubren con hileras de nichos sencillos con cubiertas de teja a un agua, solo uno de los cuarterones resultantes se destina a tumbas. Las lapidas que cubren los nichos mantienen unas ciertas proporciones comunes, que dan mayor coherencia al ambiente del conjunto. Los espacios peatonales de las calles se flanquean con pequeños arriates ajardinados y disposición de los clásicos cipreses. Los pavimentos son de hormigón.

ELEMENTOS SINGULARES

Se puede singularizar la portada de entrada primitiva, con cancela de forja y arco,, con frontón superior, y el crucero del cruce d elas dos calles principales.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Buen estado de conservación.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor ambiental, patrimonial y etnológico, por la singularidad del espacio arquitectónico generado, y valor patrimonial de los elementos singulares : portada y cruz en el crucero.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 524/584

Se autorizaran obras de reforma , y sustitución parcial .Mantenimiento de la estructura de hileras de nichos y espacios libres . Mantenimiento de la forma y materiales tradicionales de la arquitectura de los nichos.

Código Seguro De Verificación wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por Isabel Andrade Avalos

Observaciones Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado Firmado

Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35

Página 525/584





PATRIMONIO ARQUITECTONICO SINGULAR	A.4

DATOS BÁSICOS

Denominación:	ERMITA DE SAN JOSÉ DE NAVARREDONDA
Sinopsis	Edificio destinado al culto religioso, correspondiente a una capilla de principios del SXVIII.
Localización	Calle Iglesia nº 25 (Navarredonda)
Parcela Catastral	4850913UG1045S
Uso y régimen jurídico	Uso: religioso. Propiedad: privada (Iglesia Católica)

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Urbano Consolidado
Calificación	Equipamiento público, religioso
Nivel de Protección PBOM	Integral
Afecciones	Elemento arquitectónico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900024)
Superficie	Parcela: 135 m2. Ocupación: 100%. Edificación: 135 m2

CONTEXTO

Ubicación en el centro de la aldea de Navarredonda, en parcela pequeña entre medianeras, con frente al espacio definido como Calle La Iglesia, que se forma como espacio libre de forma orgánica entre los frentes edificados de las manzanas originarias de Navarredonda.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

La Capilla está construida en mampostería, ladrillo y madera, de planta rectangular, muros lisos y cubierta por una estructura de madera en artesa, conformando así su única nave, en cuyo fondo se levanta el altar, y también cuenta con una sacristía lateral.

La fachada reproduce los esquemas de la arquitectura popular religiosa de la sierra. Un frente liso rematado por una cornisa a dos aguas, cobija un sencillo vano de entrada compuesto por arco de medio punto sobre dos pilastras de cantería y un ojo de buey superior. Totalmente enlucida con cal blanca. En el lateral derecho y dispuesto en perpendicular respecto a la fachada se levanta la espadaña. Construida en ladrillo visto y con dos cuerpos, el inferior con arco de medio punto enmarcado con pilastras laterales, y un segundo cuerpo con frontón soportado por otro pequeño arco de medio punto.(Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

ELEMENTOS SINGULARES.

Entre los bienes muebles existentes a destacar el retablo existente en la capilla, del siglo XVIII. Las imágenes religiosas originales fueron destruidas en la guerra civil. (Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

Buen estado de conservación.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y arquitectónico, como una de los edificios religiosos singulares y de interés histórico y arquitectónico del municipio.

Se autorizan obras de conservación y restauración, para conservar la estructura espacial del edificio y su imagen general

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 526/584





PATRIMONIO ARQUITECTONICO SINGULAR	A.5

DATOS BÁSICOS

Denominación:	ERMITA DE LA INMACULADA D ELA MEZQUITILLA
Sinopsis	Edificio destinado al culto religioso, correspondiente a una capilla del SXVII.
Localización	Calle Fuente Mora (La Mezquitilla)
Parcela Catastral	1543401UG1014S
Uso y régimen jurídico	Uso: religioso. Propiedad: privada (Iglesia Católica)

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Urbano Consolidado
Calificación	Equipamiento público, religioso
Nivel de Protección PBOM	Integral
Afecciones	Elemento arquitectónico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900024)
Superficie	Parcela: 99 m2. Ocupación: 100%. Edificación: 129 m2

CONTEXTO

Ubicación en el centro de la aldea de La Mezquitiilla, en parcela pequeña en esquina , con frente al espacio definido como Calle Fuente Mora o carretera A-476 y con fachada ala calle lateral . En la zona trasera de la edificación , existe edificación auxiliar de 2 niveles con semisótano destinado a cochera y sacristía en planta superior.
Las primeras referencias a esta constan de 1695, en la que se menciona una ermita en la visita pastoral que por falta de fondos sus obras estaban paralizadas. Parece que la fecha de iniciación de esta obra fue sobre 1676, ya que es el año de fundición de la campana que aun cuelga.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

La Capilla de estilo barroco,está construida en mampostería, y ladrillo y madera, de planta rectangular, muros lisos y cubierta por una estructura de madera a dos aguas, en cuyo fondo se levanta el altar. Con una sacristía en la parte trasera.

La fachada reproduce los esquemas de la arquitectura popular religiosa de la sierra. Un frente liso, que cobija un sencillo vano de entrada compuesto por arco de medio punto sobre jambas y arco de ladrillo. Totalmente enlucida con cal blanca. En el vértice superior de la fachada se levanta un pequeño campanario rectangular construido en ladrillo visto y con un cuerpo formado con arcos de medio punto y rematado con una pequeña cúpula octogonal de cerámica.(Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

ELEMENTOS SINGULARES.

Las imágenes religiosas originales fueron destruidas en la guerra civil. (Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

Buen estado de conservación.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y arquitectónico, como una de los edificios religiosos singulares y de interés histórico y arquitectónico del municipio.

Se autorizan obras de conservación y restauración, para conservar la estructura espacial del edificio y su imagen general

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 527/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35





ELEMENTOS PATRIMONIALES SINGULARES	E.1

DATOS BÁSICOS

Denominación:	FUENTE MORA O FUENTE DE LA MEZQUITILLA
Sinopsis	Fuente cubierta con una bóveda semiesférica abierta por dos pequeños arcos, de origen musulmán (SXII).
Localización	Margen de la Carretera SE-476, (La Mezquitilla)
Parcela Catastral	41090A01409020
Uso y régimen jurídico	Uso: fuente y lavadero. Propiedad: publica (Ayuntamiento)

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo No Urbanizable
Calificación	Espacio Libre Parque Suburbano.
Nivel de Protección PBOM	Integral
Afecciones	Elemento arquitectónico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900023)
Superficie	Parcela: Ocupación: Edificación:

CONTEXTO

Ubicación, en la ladera de una arroyada, en las afueras de La Mezquitilla aldea formada a partir de un antiguo asentamiento islámico en torno a una mezquita, posiblemente de época Almohade SXII. (Arquitectura del Agua, Fuentes públicas de la provincia de Sevilla, Cantero P.A.)

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Está constituida por una edificación pequeña de planta cuadrangular con cubierta abovedada semiesférica, que cubre un estanque circular y una poza abierta en la roca de donde mana el fontanal. El espacio se abre al exterior por uno de sus lados por dos pequeños arcos de medio punto rebajados.

El espacio también cuenta con un abrevadero para el ganado y un pilar o lavadero, ejecutados con posterioridad. El espacio está también delimitado por unos muros de contención de la ladera y el espacio vacante más hundido respecto a la margen de la carretera, con pavimentación de piedra de reciente urbanización y construcción.

La construcción originaria es de mampostería enfoscada y encalada.

ELEMENTOS SINGULARES.

Algunas fuentes (Madoz y Lucena) en sus aguas se encontraron la imagen de la Purísima concepción que se alberga en la Capilla de la Mezquitilla. (Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

Bueno.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Gran valor histórico, etnológico, y patrimonial, como elemento arquitectónico de mayor antigüedad del municipio, y referente como origen del núcleo de La Mezquitilla.

Se autorizan obras de conservación y restauración, para conservar el elemento en su estado originario . se autorizan obras de mejora y acondicionamiento del entorno urbano.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 528/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35





ELEMENTOS PATRIMONIALES SINGULARES E.2

DATOS BÁSICOS

Denominación:	FUENTE O PILA DE NAVARREDONDA
Sinopsis	Fuente abrevadero con pila, ubicada en las afueras de la aldea de Navarredonda.
Localización	Margen sur del Arroyo de Navarredonda, (Navarredonda)
Parcela Catastral	41090A02100016
Uso y régimen jurídico	Uso: fuente y lavadero. Propiedad: publica (Ayuntamiento)

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo No urbanizable
Calificación	Zona Rural
Nivel de Protección PBOM	Integral
Afecciones	Elemento etnológico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900025)
Superficie	Parcela: Ocupación: Edificación:

CONTEXTO

Ubicación, en proximidad al cauce del Arroyo de Navarredonda, en las afueras de Navarredonda, aldea formada a partir de un posible descansadero de ganado sobre el trazado de una via pecuaria en una zona de huertas, por la presencia superficial del agua subterránea, lo que se manifiesta en el afloramiento de la fuente vinculada históricamente al desarrollo de esta aldea.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Está constituida por un abrevadero para el ganado y un pilar o lavadero, ejecutados con posterioridad. El espacio está también delimitado por unos muros de contención de la ladera del arroyo el espacio vacante más hundido respecto a la margen de un camino próximo.

ELEMENTOS SINGULARES.

La fuente y el pilar

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

Bueno.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y etnológico, como elemento singular, y referente como origen del núcleo de Navarredonda.

Se autorizan obras de conservación y restauración, para conservar el elemento en su estado originario . se autorizan obras de mejora y acondicionamiento del entorno urbano.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 529/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35











ELEMENTOS PATRIMONIALES SINGULARES	E.3

DATOS BÁSICOS

Denominación:	ALJIBE Y ALBERCA DE LA FINCA "LA NORIA" (NAVARREDONDA)
Sinopsis	Aljibe o pozo abovedado, y alberca asociada, en la Finca La Noria, en las afueras de Navarredonda. (Pozo de la Noria o Aljibe del pandito)
Localización	Afueras de Navarredonda, Finca La Noria (Navarredonda)
Parcela Catastral	4748201UG1044N
Uso y régimen jurídico	Uso: finca agrícola, huerta. Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbanizable Sector 5
Calificación	Actualmente el PP en tramitación califica la parcela con el uso deportivo.
Nivel de Protección PBOM	Integral
Afecciones	Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura de Sevilla, de 16 de Octubre de 2007. Informe del Servicio de Bienes Culturales sobre Innovación del sector 5 del PGOU de El Saucejo, con recomendaciones de protección integral del bien y preservación de uso acceso y disfrute público.
Superficie	Parcela: 29.000 m2 Ocupación: Edificación:

CONTEXTO

Ubicación, en finca agrícola destinada a huertas en la margen sur del arroyo Navarredonda, donde se accede con relativa facilidad a las aguas subterráneas, facilitando el cultivo de regadíos, que en cierta medida ha apoyado el desarrollo urbano de la barriada de Navarredonda, lo que se manifiesta en el afloramiento del pozo, y su utilización para extraer el agua, mediante una noria, de tracción animal, (protección mediante la cubrición del pozo con la bóveda), y su almacenamiento para distribución del regadío (Alberca).

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

El pozo es de sección circular cubierto por una falsa bóveda esférica, el centro de la misma está formada por un arco de ladrillo que bien formado, que solo cubre su parte central, y el resto del espacio se cubre con dos casquetes esféricos formados con mampostería de piedra formando falsas bóvedas. En una de estas falsas bóvedas, se abre la entrada, cubierta con un pequeño arco o bóveda corta de ladrillo. El aljibe se sitúa a escasa distancia en la parte más alta de la finca y tiene planta rectangular, formado con muros de mampostería de piedra enfoscados.

ELEMENTOS SINGULARES.

La bóveda por su singular mezcla estructural y constructiva.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

Bueno en el pozo, deteriorado en los muros del aljibe.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y etnológico, como elemento singular la bóveda del pozo y del aljibe.

Se autorizan obras de conservación y restauración, para conservar el elemento en su estado originario . se autorizan obras de mejora y acondicionamiento del entorno urbano

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 530/584



ELEMENTOS PATRIMONIALES SINGULARES	E.4

DATOS BÁSICOS

Denominación:	FUENTE DE LA PLAZA DE LA IGLESIA	
Sinopsis	Fuente publica, con estanque circular y pilar central.	
Localización	Plaza Cardenal Spinola, esquina con calle Doctor Alcalá. (El Saucejo)	
Parcela Catastral		
Uso y régimen jurídico	Uso: fuente pública.	Propiedad: publica (Ayuntamiento)

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbano Consolidado		
Calificación	Viario Público		
Nivel de Protección PBOM	Integral		
Afecciones	Elemento etnológico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900026)		
Superficie	Parcela:	Ocupación:	Edificación:

CONTEXTO

Ubicación, en el centro de El Saucejo en la Plaza de Cardenal Spínola. Posiblemente su origen se debe a una intervención pública de mejora urbana de fecha aproximada 1927. (Patrimonio Histórico Artístico de El Saucejo, Antonio Joaquín Santos Márquez)

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Está constituida por una pila o estanque inferior de planta octogonal y paredes rectas, construida en piedra de jaspe rojizo, que soporta en su centro un pilar central de planta cuadrada, donde se sitúan los grifos que nutren de agua la fuente.

ELEMENTOS SINGULARES.

La fuente y el pilar

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

Bueno.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y etnológico, como elemento singular, y referente del espacio público del núcleo de El Saucejo.

Se autorizan obras de conservación y restauración, para conservar el elemento en su estado originario . se autorizan obras de mejora y acondicionamiento del entorno urbano

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 531/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35







ELEMENTOS PATRIMONIALES SINGULARES	E.5

DATOS BÁSICOS

Denominación:	FUENTE PILAR CALLE MASTRO ANTONIO MONTERO	
Sinopsis	Fuente conformada por un pilar central con caño y dos abrevaderos rectangulares a cada lado. Se encuentra encalada	
Localización	Calle Maestro Antonio Montero. (El Saucejo)	
Parcela Catastral		
Uso y régimen jurídico	Uso: fuente pública.	Propiedad: publica (Ayuntamiento)

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbano Consolidado		
Calificación	Viario Público		
Nivel de Protección PBOM	Integral		
Afecciones	Elemento etnológico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900026)		
Superficie	Parcela:	Ocupación:	Edificación:

CONTEXTO

Ubicación, en el nucleo urbano de El Saucejo en la Calle Maestro Antonio Montero. Está constituida adosada a la fachada de la vivienda nº6 de la Calle Maestro Montero, ocupando la acera, al inicio de la Vereda de la Estepilla

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Está constituida por un pilar central con caño, donde se sitúan los grifos que nutren de agua la fuente, y dos abrevaderos rectangulares, encalados a cada lado del pilar. Construcción SXX.

ELEMENTOS SINGULARES.

La fuente y el pilar

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

Bueno.

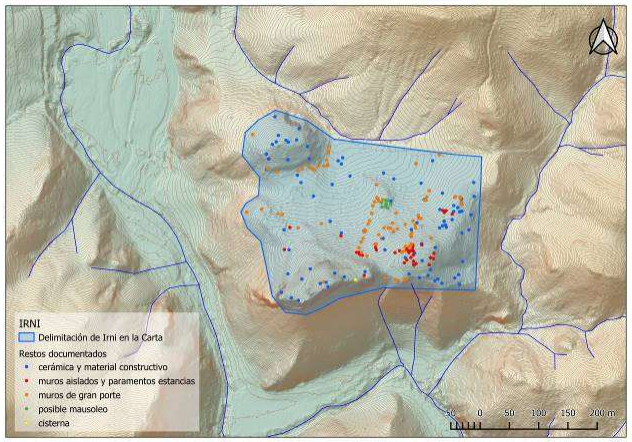
VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

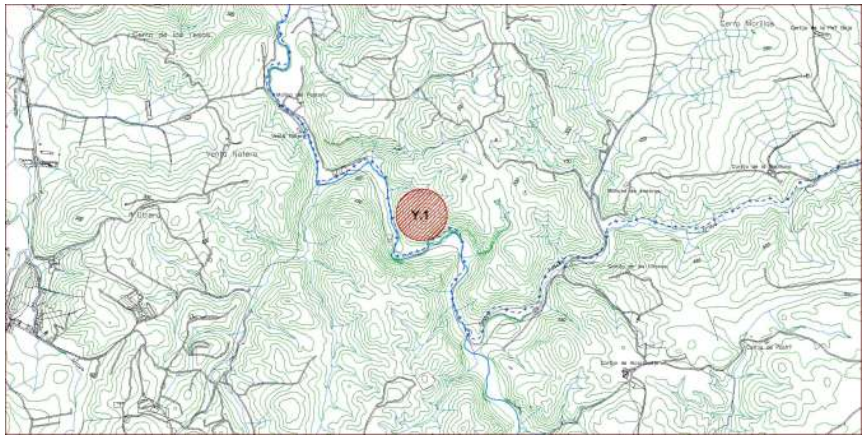
Valor histórico y etnológico, como elemento singular, y referente del espacio público del núcleo de El Saucejo.

Se autorizan obras de conservación y restauración, para conservar el elemento en su estado originario . se autorizan obras de mejora y acondicionamiento del entorno urbano

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 532/584

Delimitacion y localización del Yacimiento de "Los Baldios





PATRIMONIO ARQUEOLOGICO	Y.1

DATOS BÁSICOS

Denominación:	YACIMIENTO DE "LOS BALDIOS", "CAMINO POSTERO", "LAS HERRIZAS", "DIENTE DE LA VIEJA"
Sinopsis	Yacimiento en el entorno de un cerro rodeado por el Rio Corbones, en la que se encontraron restos romanos del siglo I , (Tablas de Flavio Iritano, Piezas de Bronce de epigrafía latina que reproducen diversos textos legales de la época del emperador Domiciano).
Localización	Parcela 67 Poligono 11 de Rustica, Puente del Infierno, en el límite sur del término municipal. Margen noreste del Rio Corbones.
Parcela Catastral	41090A01100067
Uso y régimen jurídico	Uso: agrario. Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo No Urbanizable
Calificación	Zona de Protección de la Vegetación y el Suelo
Nivel de Protección PBOM	Arqueológico
Afecciones	Elemento arqueológico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900001)
Superficie	Parcela: 607.829 m2. Ocupación: Edificación:

CONTEXTO

Ubicación en una colina en el límite sur del término municipal, rodeada por el sur y oeste por el curso del Rio Corbones. En esta localización se encontraron las Tablas de Flavio Iritano, (Textos Legales del Siglo I). Se ha realizado intervención arqueológica en el yacimiento , publicada por Fernando Fernández y Mariano del Amo, "La Lex Irnitana, y su entorno arqueológico" de 1990.. Se supone existe un potencial de restos arqueológicos de esta época romana.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

No se conoce.

ELEMENTOS SINGULARES

No se conoce.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

No se conoce.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor arqueológico. Potencialidad de nuevos hallazgos.

Autorizables usos agropecuarios con las limitaciones del régimen de zona de protección arqueológica del Título de Protección de Patrimonio de las NNUU

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Observaciones
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 533/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35





PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO RURAL	C.1

DATOS BÁSICOS

Denominación:	CORTIJO DE GOVANTES		
Sinopsis	Conjunto de edificaciones destinado a vivienda en medio rural , que incorpora otras edificaciones de uso agrícola o ganadero.		
Localización	Carretera a Almargen A-451		
Parcela Catastral	41090A0070044		
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial y agropecuario.	Propiedad: privada	

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo No Urbanizable				
Calificación	Zona Rural				
Nivel de Protección PBOM	Parcial				
Afecciones					
Superficie	Parcela:	m2.	Ocupación:	Edificación:	m2

CONTEXTO

Cortijo en medio rural. En desuso y abandonado. Edificación aislada que cuenta con una vivienda y otras dependencias agrícolas y ganaderas, agrupadas en un conjunto. Incluido en el registro de la publicación "Cortijos Haciendas y Lagares", correspondiente al municipio de El Saucejo, como edificación de escaso interés, excluida de su inventario, y sin ficha.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

El Cortijo presenta planta cuadrangular con una serie de edificios de planta regular , con vivienda en la zona delantera , con planta baja y sobrado, y diversos usos agrícolas en torno a un patio, cerrado con los citados volúmenes y otras tapias al exterior. La construcción es rustica de mampostería, ladrillo, y algo de cantería , enlucido y blanqueado en la mayor parte, y con cubiertas a una o dos aguas de teja sobre estructura de rodillos de madera, igual que la del forjado de techo de la vivienda. La composición de fachada es muy sencilla con huecos reducidos..

ELEMENTOS SINGULARES

Escaso interés arquitectónico de la edificación. No existen elementos arquitectónicos singulares. Interes tipológico , por su desarrollo espacial y volumétrico como conjunto de edificaciones agrupadas en un recinto cerrado de forma ortogonal muy compacta, y por su relación y posición singular en el paisaje.

Todas las dependencias están vacías. No existen ni mobiliario ni elementos etnológicos a conservar

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

En ruinas. Solo se mantiene en mal estado la cubierta del cuerpo de viviendas y la mayoría de muros.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico, como referencia de las edificaciones residenciales implantadas en el medio rural. Valor paisajístico por su singularidad e implantación en el paisaje.

Necesidad de posibilitar de reforma y rehabilitación, para posibilitar nuevos usos actuales, vinculados con el medio rural. a fin de posibilitar su conservación y evitar su progresiva destrucción.. Conservación de la tipología tradicional de cortijo con agrupación regularizada de volúmenes en un conjunto compacto, de patios y edificaciones delimitados por muros. Y mantenimiento de la singularidad de la edificación en el paisaje

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 534/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35





PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO RURAL	C.2

DATOS BÁSICOS

Denominación:	CORTIJO DE LA LEBRONA
Sinopsis	Conjunto de edificaciones destinado a vivienda en medio rural , que incorpora otras edificaciones de uso agrícola o ganadero.
Localización	Camino entre la Carretera a Almargen A-451y la carretera a Campillos C-342
Parcela Catastral	Varias fincas catastrales
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial y agropecuario. Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo No Urbanizable
Calificación	Zona Rural
Nivel de Protección PBOM	Parcial
Afecciones	
Superficie	Parcela: m2. Ocupación: Edificación: m2

CONTEXTO

Cortijo en medio rural. . En desuso y abandonado Edificación aislada que cuenta con varias viviendas y otras dependencias agrícolas y ganaderas, agrupadas en un conjunto.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

El Cortijo presenta planta cuadrangular con una serie de edificios de planta regular , con viviendas en la zona delantera , con planta baja y primera, y diversos usos agrícolas en torno a dos patios, cerrado con los citados volúmenes y otras tapias al exterior. La construcción es rustica de mampostería, ladrillo, y algo de cantería , enlucido y blanqueado en la mayor parte, y con cubiertas a una o dos aguas de teja sobre estructura de rodillos de madera, igual que la del forjado de techo de las viviendas. La composición de fachada es regular con huecos verticales en algunos casos.

ELEMENTOS SINGULARES

Escaso interés arquitectónico de la edificación. No existen elementos arquitectónicos singulares. Interés tipológico , por su desarrollo espacial y volumétrico como conjunto de edificaciones agrupadas en un recinto cerrado de forma ortogonal muy compacta, y por su relación y posición singular en el paisaje.

Todas las dependencias están vacías. No existen ni mobiliario ni elementos etnológicos a conservar

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

En ruinas. Solo se mantienen en mal estado las cubiertas del cuerpo de viviendas y la mayoría de muros.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico, como referencia de las edificaciones residenciales implantadas en el medio rural. Valor paisajístico por su singularidad e implantación en el paisaje.

Necesidad de posibilitar de reforma y rehabilitación, para posibilitar nuevos usos actuales, vinculados con el medio rural. a fin de posibilitar su conservación y evitar su progresiva destrucción. Conservación de la tipología tradicional de cortijo con agrupación regularizada de volúmenes en un conjunto compacto, de patios y edificaciones. Y mantenimiento de la singularidad de la edificación en el paisaje.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 535/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35







PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO RURAL	C. 4

DATOS BÁSICOS

Denominación:	CORTIJADA DE MAJADAHONDA
Sinopsis	Conjunto de edificaciones conformando hábitat rural que agrupa varias viviendas aisladas. Antigua aldea en el término municipal, posteriormente derruida y semi abandonada. Solo se mantiene alguna edificación originaria.
Localización	Cañada Real de ronda al sur del núcleo de El Saucejo
Parcela Catastral	conformado por varias fincas catastrales
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial y agropecuario. Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo No Urbanizable
Calificación	Zona de Protección Vegetación y Suelo
Nivel de Protección PBOM	Parcial
Afecciones	
Superficie	Parcela: m2. Ocupación: Edificación: m2

CONTEXTO

Cortijada en medio rural. Conjunto de edificaciones conformando hábitat rural diseminado. Antigua aldea en el término municipal, posteriormente derruida y semi abandonada. Solo se mantiene alguna edificación originaria. Incluido en el registro de la publicación "Cortijos Haciendas y Lagares", correspondiente al municipio de El Saucejo, como edificación de escaso interés, excluida de su inventario, y sin ficha.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

De las vivienda originales se conservan dos volúmenes de planta rectangular con planta baja y soberao,que dan fachada a la Cañada, con algunos volúmenes y patios en la trasera. La construcción es rustica de mamposteria, ladrillo, enlucido y blanqueado en la mayor parte, y con cubiertas a una o dos aguas de teja sobre estructura de rodillos de madera. La composición de fachada es muy sencilla de huecos reducidos.

ELEMENTOS SINGULARES

Escaso interés arquitectónico de la edificación. No existen elementos arquitectónicos singulares. Interés tipológico , de la vivienda implantada en medio rural como cortijada que agrupa varias edificaciones. El resto de edificaciones son construcciones modernas.. Su presencia en el paisaje rural es dispersa, como conjunto desordenado de edificios No existen elementos etnológicos a conservar

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Buen estado. En uso.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico, como referencia edificada original de una de las aldeas del término municipal.

Necesidad de posibilitar obras de reforma , para posibilitar el mantenimiento del uso residencial, a fin de posibilitar su conservación y evitar su progresiva destrucción. Mantenimiento del concepto volumétrico del conjunto edificatorio de volúmenes originales con cubierta a dos aguas., y conservación de las crujías de muros originales..

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 536/584







PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO RURAL	C. 5

DATOS BÁSICOS

Denominación:	CORTIJO DE LA SAUCEDILLA		
Sinopsis	Conjunto de edificaciones destinado a vivienda en medio rural , que incorpora otras edificaciones de uso agrícola o ganadero.		
Localización	Cañada Real de Osuna a Cañete, ala norte del Arroyo de la Parra		
Parcela Catastral	41090A02000234		
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial y agropecuario.	Propiedad: privada	

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo No Urbanizable				
Calificación	Zona Rural				
Nivel de Protección PBOM	Parcial				
Afecciones					
Superficie	Parcela:	m2.	Ocupación:	Edificación:	m2

CONTEXTO

Cortijo en medio rural. . Conjunto de edificios con actividad agrícola actualmente, que tiene como origen un cortijo con su vivienda original, a la que se han agrupado en tiempos más recientes otras dependencias agrícolas y ganaderas, de tipología de nave agrícola , formando un conjunto de volúmenes agrupados funcionalmente en torno a la vivienda original. Incluido en el registro de la publicación "Cortijos Haciendas y Lagares", correspondiente al municipio de El Saucejo, como edificación de escaso interés, excluida de su inventario, y sin ficha .

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Del cortijo original solo se conserva la vivienda , y alguna edificación anexa. La edificación es sencilla con un volumen rectangular de dos plantas.. La construcción es rustica de mampostería, ladrillo, enlucido y blanqueado, y con cubiertas a dos aguas de teja.

ELEMENTOS SINGULARES

La vivienda original, por su consideración de cortijo histórico . El resto son edificaciones agrícolas disgregadas modernas de nulo interés. Escaso interés arquitectónico. Su presencia en el paisaje rural es dispersa, como conjunto desordenado de edificios No existen elementos etnológicos a conservar .

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Buen estado y en uso.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico, como referencia de las edificaciones residenciales implantadas en el medio rural. Valor paisajístico por su singularidad e implantación en el paisaje.

Necesidad de posibilitar obras de reforma , para posibilitar el mantenimiento del uso residencial, a fin de posibilitar su conservación y evitar su progresiva destrucción. Mantenimiento del concepto volumétrico del conjunto edificatorio de volúmenes originales con cubierta a dos aguas., y conservación de las crujías de muros originales

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 537/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35





PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO RURAL	C. 6

DATOS BÁSICOS

Denominación:	CORTIJO DE GARZÓN O DE GARZONCILLOS		
Sinopsis	Conjunto de edificaciones destinado a vivienda en medio rural , que incorpora otras edificaciones de uso agrícola o ganadero.		
Localización	Vereda al Cortijo Garzoncillos, saliendo de Carretera a Osuna A-451		
Parcela Catastral	41090A017001l3		
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial y agropecuario.	Propiedad: privada	

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo No Urbanizable				
Calificación	Zona de Proteccion Vegetacion y Suelo				
Nivel de Protección PBOM	Parcial				
Afecciones					
Superficie	Parcela:	m2.	Ocupación:	Edificación:	m2

CONTEXTO

Cortijo en medio rural. En progresivo desuso. Edificación aislada que cuenta con viviendas y otras dependencias agrícolas y ganaderas, agrupadas en un conjunto. Incluido en el registro de la publicación "Cortijos Haciendas y Lagares", correspondiente al municipio de El Saucejo, como edificación de escaso interés, excluida de su inventario, y sin ficha.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

El Cortijo presenta planta cuadrangular con una serie de edificios de planta regular , con viviendas en la zona trasera , con planta baja y sobrado, y diversos usos agrícolas en torno a tres patios, cerrado con los citados volúmenes y otras tapias al exterior. La construcción es rustica de mampostería, ladrillo, enlucido y blanqueado en la mayor parte, y con cubiertas a una o dos aguas de teja sobre estructura de rodillos de madera, igual que la del forjado de techo de las viviendas. La composición de fachada es muy sencilla con huecos pequeños.

ELEMENTOS SINGULARES

Escaso interés arquitectónico de la edificación. No existen elementos arquitectónicos singulares. Interés tipológico , por su desarrollo espacial y volumétrico como conjunto de edificaciones agrupadas en un recinto cerrado de forma ortogonal muy compacta, y por su relación y posición singular en el paisaje.

No existen ni mobiliario ni elementos etnológicos a conservar

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Solo e mantiene en buen estado parte del cuerpo de viviendas, el resto esta muy deteriorado.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico, como referencia de las edificaciones residenciales implantadas en el medio rural. Valor paisajístico por su singularidad e implantación en el paisaje.

Necesidad de posibilitar de reforma y rehabilitación, para posibilitar nuevos usos actuales, vinculados con el medio rural. a fin de posibilitar su conservación y evitar su progresiva destrucción. Conservación de la tipología tradicional de cortijo con agrupación regularizada de volúmenes en un conjunto compacto, de patios y edificaciones. Y mantenimiento de la singularidad de la edificación en el paisaje.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 538/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35













PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO RURAL	C. 3

DATOS BÁSICOS

Denominación:	MOLINO DE LAS MONJAS O CORTIJO DE LAS MONJAS
Sinopsis	Conjunto de edificaciones destinado a vivienda en medio rural, que incorpora otras edificaciones de uso agrícola o ganadero.
Localización	Ribera del Rio Corbones, en el límite noroeste del término municipal
Parcela Catastral	41090A016000009
Uso y régimen jurídico	Uso: agropecuario. Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo No Urbanizable
Calificación	Complejo Serrano El Pinalejo
Nivel de Protección PBOM	Parcial
Afecciones	
Superficie	Parcela: m2. Ocupación: Edificación: m2

CONTEXTO

Cortijo en medio rural. Edificación en ruinas vinculada a la existencia de un molino de agua en la ribera del rio Corbones, que agrupaba el molino, algunas naves de almacenaje, y otras viviendas y dependencias agrupadas en torno a las anteriores. Actualmente en ruinas. Incluido en el registro de la publicación "Cortijos Haciendas y Lagares", correspondiente al municipio de El Saucejo, como edificación de escaso interés, excluida de su inventario, y sin ficha.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

El edificio tiene varias partes. La casa del molino de dos plantas que alberga el molino en la planta baja a la cota más baja del conjunto, para aprovechar el salto de agua ,que está en estado ruinoso pero todavía mantiene en pie el forjado interior y la cubierta. La nave de almacenaje formada por una doble nave con muro que sustenta la cumbrera común formada por arquería de mampostería con arcos de medio punto, que aún se mantiene en pie. Y además se distribuyen de forma más irregular otros cuerpos edificados de más reducidas dimensiones con muros de carga de mampostería y adobe, con cubiertas a un agua de rollizos de madera tablazón de cañas y cubierta de teja. El revestimiento es enlucido de cal.

ELEMENTOS SINGULARES.

Edificación muy singular, por la existencia del molino, que lo destaca del resto de edificaciones o cortijos en el medio rural, por la importancia del mismo en la sociedad rural antigua. Las edificaciones se ubican en un meandro del rio corbones de gran atractivo natural y paisajístico. Interés arquitectónico de la arquería de formación de las naves de almacenaje,, y también del canal y esclusa de la represa de agua para funcionamiento del molino.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

En ruina. Abandonado.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y etnológico, como referencia de una edificación con función singular como molino implantada en el medio rural. Valor paisajístico por su singularidad de implantación funcional y volumétrica, y su implantación en una localización muy singular.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 539/584

Necesidad de posibilitar de reforma y rehabilitación, para posibilitar nuevos usos actuales, vinculados con el medio rural. a fin de posibilitar su conservación y evitar su progresiva destrucción. Mantenimiento del concepto volumétrico del conjunto edificatorio de volúmenes combinados en torno a los dos edificios principales del molino y el almacén. Mantenimiento de su implantación orgánica en el entorno del meandro del rio.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Fecha y hora
Firmado | 28/04/2026 09:21:35
Página | 540/584



PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO URBANO	V.1

DATOS BÁSICOS

Denominación:	VIVIENDA EN CALLE RONDA nº 20 y nº 22
Sinopsis	Vivienda tradicional entre medianeras, de dos plantas, de finales del SXIX, o principios de siglo XX, conocida antiguamente como casa del santero. En la parcela nº 22, actualmente destinada a garaje, se ubicaba la antigua capilla de San Cayetano, que fue secularizada a mitad del siglo pasado.
Localización	Calle Ronda Nº 20 y Nº 22
Parcela Catastral	3649024UG1034N, y 3649025UG1034N
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial y garaje. Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbano Consolidado
Calificación	Zona Centro
Nivel de Protección PBOM	Parcial
Afecciones	Elemento arquitectónico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900018)
Superficie	Parcela: 300 m2. Ocupación: Edificación: 302 m2

CONTEXTO

Vivienda de finales del SXIX, o principios del SXX, entre medianeras de tipología tradicional con dos plantas , (Baja mas "soberao"), que tiene adosada otra parcela menor actualmente destinada a garaje que coincide con la planta de la antigua Capilla de los Desamparados.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Estructura original de doble crujía, formada por muros de carga , y cubierta a dos aguas apoyada la cumbrera sobre el muro que separa la doble crujía, y composición de dos líneas de huecos en fachada, composición asimétrica, los de la planta superior de reducidas dimensiones características del "soberao".

El resto de las construcciones hacia el patio trasero son de construcción más reciente sin interés.

ELEMENTOS SINGULARES

Interés arquitectónico, por su tipología de vivienda tradicional, y la composición singular de huecos de fachada y formación guardapolvos huecos superiores. Interés Etnológico, por su antigua ocupación por la capilla.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Bueno

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y arquitectónico como referencia vivienda tradicional.

Necesidad de facilitar obras de reforma y adaptación funcional , para su mantenimiento y conservación. Se autorizan obras de reforma con limitación de la conservación de la composición de la fachada, (no se autoriza el remonte de 3 plantas), ni la alteración de huecos de fachada, rejas y guardapolvos. Se mantendrá la composición espacial de las dos primeras crujías paralelas, que pueden modificarse en su distribución interior.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 541/584





PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO URBANO	V.2

DATOS BÁSICOS

Denominación:	VIVIENDA EN CALLE TEBA nº 7
Sinopsis	Vivienda tradicional entre medianeras, de dos plantas, de finales del SXIX, o principios de siglo XX.
Localización	Calle Tebas Nº 7
Parcela Catastral	3847230UG1034N
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbano Consolidado
Calificación	Zona Centro
Nivel de Protección PBOM	Parcial
Afecciones	Elemento arquitectónico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900016)
Superficie	Parcela: 452 m2. Ocupación: Edificación:303 m2

CONTEXTO

Vivienda de finales del SXIX, o principios del SXX, entre medianeras de tipología tradicional con dos plantas , (Baja mas primera), destinadas a vivienda.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Estructura original de triple crujía, paralela a fachada, formada por muros de carga , y cubierta a dos aguas apoyada sobre estructuras originarias de madera, (actualmente sustituidas), y composición de tres líneas de huecos en fachada, los de la planta superior con balcones, con la puerta del zaguán en el eje central.

La distribución interior de la triple crujía es tradicional de las casas de propietarios agrícolas medianos de principios de siglo, con zaguán en la parte central de la primera crujía, que da acceso tras una cancela de hierro y cristal, a la sala principal de recepción, que ocupa toda la segunda crujía, dando acceso a dos habitaciones ubicadas a ambos lados del zaguán, y otras dos habitaciones en la tercera crujía, normalmente una de ellas cocina, y a otro pasillo o zaguán posterior que da acceso al patio trasero. Desde esta sala principal en uno de los laterales se tiene acceso a la escalera del piso superior, originariamente dedicado a almacén de grano, normalmente adornados con unos falsos arcos de escayola características de este tipo de viviendas. A partir de la tercera crujía se desarrolla el patio o corral trasero, con otras edificaciones auxiliares, antiguamente destinadas al ganado, que normalmente tenía un acceso trasero desde el campo o otras calles traseras secundarias.

El resto de las construcciones hacia el patio trasero son de construcción más reciente sin interés.

ELEMENTOS SINGULARES

Interés arquitectónico, por su tipología de vivienda de propietario agrícola tradicional., con formación clara de los volúmenes de las dos primeras crujías. La composición de la fachada no tiene valores destacables

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Bueno

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y arquitectónico como referencia vivienda tradicional.

Necesidad de facilitar obras de reforma y adaptación funcional , para su mantenimiento y conservación. Se autorizan obras de reforma con limitación de la conservación de la composición de la fachada, (aunque se

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 542/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

autoriza el remonte de 3 plantas con soberao) . Se mantendrá la composición espacial de las dos primeras crujías paralelas, que pueden modificarse en su distribución interior.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 543/584



PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO URBANO V.3

DATOS BÁSICOS

Denominación:	VIVIENDA Y LOCAL EN PLAZA CARDENAL SPINOLA nº 9
Sinopsis	Local destinado e estanco situado en planta baja de vivienda en Plaza Cardenal Spínola.
Localización	Plaza Cardenal Spínola Nº 9 (El Saucejo)
Parcela Catastral	3649309UG1034N
Uso y régimen jurídico	Uso: vivienda y local comercial. Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbano Consolidado
Calificación	Zona Centro
Nivel de Protección PBOM	Parcial
Afecciones	Elemento etnológico incluido en la base de datos del "Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía" código Mosaico (01410900028)
Superficie	Parcela: 243 m2 Ocupación: Edificación: 349 m2

CONTEXTO

Ubicación, en el centro de El Saucejo en la Plaza de Cardenal Espinola. Local comercial ubicado en el bajo de una vivienda de mayor superficie que no tiene un valor arquitectónico especifico, salvo el de la conformación del espacio urbano del centro por su posición en esquina de la Plaza.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Edificación de primeros de siglo XX, construida con muros de carga , y fachada con composición tradicional. La vivienda y el edificio en su conjunto ha sido reformada y consolidada en fecha reciente . los materiales de los revestimientos del local comercial se ajustan a los materiales clásicos tradicionales.

ELEMENTOS SINGULARES.

El local comercial en planta baja destinado a estanco , que ha mantenido su función de local comercial, como estanco . en su interior existen unas estanterías de madera y un mostrador de madera originarios de la implantación de hace 60 años, pero que no tienen un valor artístico o etnológico reseñables, como objetos de mobiliario, y que además han sido objeto de gran alteración con sustitución de piezas y tratamientos de pintura, , considerándose que no debe establecerse ninguna protección sobre estos muebles.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION.

Bueno.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor Ambiental de la edificación en su conjunto por la singularidad de la parcela y posicion de esquina y la configuración del espacio generado en planta baja como local comercial. No se considera que exista valor etnológico en el mobiliario del local para generar su protección.

Se autorizaran obras de reforma , y sustitución parcial. Conservacion de la composición de la fachada y estructura espacial del local.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 544/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35





PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO URBANO	V.4

DATOS BÁSICOS

Denominación:	VIVIENDA EN CALLE TEBA nº 5	
Sinopsis	Vivienda tradicional entre medianeras, de tres plantas, de finales del SXIX, o principios de siglo XX.	
Localización	Calle Tebas Nº 5	
Parcela Catastral	3847231UG1034N	
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial.	Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbano Consolidado	
Calificación	Zona Centro	
Nivel de Protección PBOM	Parcial	
Afecciones		
Superficie	Parcela: 280 m2. Ocupación:	Edificación: 487 m2

CONTEXTO

Vivienda de finales del SXIX, o principios del SXX, entre medianeras de tipología tradicional con tres plantas, (Baja mas primera mas soberao), destinadas a vivienda y almacén superior.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Estructura original de triple crujía, paralela a fachada, formada por muros de carga , y cubierta a dos aguas apoyada sobre estructuras originarias de madera, (actualmente sustituidas), y composición de tres líneas de huecos en fachada, los de la planta superior con balcones, con la puerta del zaguán en el eje central y con pequeños huecos en el soberao bajo cubierta.

La distribución interior de la triple crujía es tradicional de las casas de propietarios agrícolas medianos de principios de siglo, con zaguán en la parte central de la primera crujía, que da acceso tras una cancela de hierro y cristal, a la sala principal de recepción, que ocupa toda la segunda crujía, dando acceso a dos habitaciones ubicadas a ambos lados del zaguán, y otras dos habitaciones en la tercera crujía, normalmente una de ellas cocina, y a otro pasillo o zaguán posterior que da acceso al patio trasero. Desde esta sala principal en uno de los laterales se tiene acceso a la escalera del piso superior, originariamente dedicado a almacén de grano, normalmente adornados con unos falsos arcos de escayola características de este tipo de viviendas. A partir de la tercera crujía se desarrolla el patio o corral trasero, con otras edificaciones auxiliares, antiguamente destinadas al ganado, que normalmente tenía un acceso trasero desde el campo u otras calles traseras secundarias.

El resto de las construcciones hacia el patio trasero son de construcción más reciente sin interés.

ELEMENTOS SINGULARES

Interés arquitectónico, por su tipología de vivienda de propietario agrícola tradicional., con formación clara de los volúmenes de las dos primeras crujías. La composición de la fachada no tiene valores destacables.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Bueno

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y arquitectónico como referencia vivienda tradicional.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 545/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Necesidad de facilitar obras de reforma y adaptación funcional , para su mantenimiento y conservación. Se autorizan obras de reforma con limitación de la conservación de la composición de la fachada. Se mantendrá la composición espacial de las dos primeras crujías paralelas, que pueden modificarse en su distribución interior.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw== | Estado | Fecha y hora
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos | Firmado | 28/04/2026 09:21:35
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental | Página | 546/584
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO URBANO	V.5

DATOS BÁSICOS

Denominación:	VIVIENDA EN CALLE HORNO nº 5
Sinopsis	Vivienda tradicional entre medianeras, de dos plantas, de finales del SXIX, o principios de siglo XX.
Localización	Calle Horno Nº 5
Parcela Catastral	3750034UG1035S
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial . Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbano Consolidado
Calificación	Zona Centro
Nivel de Protección PBOM	Parcial
Afecciones	
Superficie	Parcela: 237 m2. Ocupación: Edificación:281 m2

CONTEXTO

Vivienda de finales del SXIX, o principios del SXX, entre medianeras de tipología tradicional con dos plantas , (Baja mas primera), destinadas a vivienda.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Estructura original de triple crujía, paralela a fachada, formada por muros de carga , y cubierta a dos aguas apoyada sobre estructuras originarias de madera, y composición de tres líneas de huecos en fachada, los de la planta superior con balcones, con la puerta del zaguán en el eje central.

La distribución interior de la triple crujía es tradicional de las casas de propietarios agrícolas medianos de principios de siglo, con zaguán en la parte central de la primera crujía, que da acceso tras una cancela de hierro y cristal, a la sala principal de recepción, que ocupa toda la segunda crujía, dando acceso a dos habitaciones ubicadas a ambos lados del zaguán, y otras dos habitaciones en la tercera crujía, normalmente una de ellas cocina, y a otro pasillo o zaguán posterior que da acceso al patio trasero. Desde esta sala principal en uno de los laterales se tiene acceso a la escalera del piso superior, originariamente dedicado a almacén de grano, normalmente adornados con unos falsos arcos de escayola características de este tipo de viviendas. A partir de la tercera crujía se desarrolla el patio o corral trasero, con otras edificaciones auxiliares, antiguamente destinadas al ganado, que normalmente tenía un acceso trasero desde el campo o otras calles traseras secundarias.

El resto de las construcciones hacia el patio trasero son de construcción más reciente sin interés.

ELEMENTOS SINGULARES

Interés arquitectónico, por su tipología de vivienda de propietario agrícola tradicional., con formación clara de los volúmenes de las dos primeras crujías. La composición de la fachada tiene valores destacables en la formación de cornisa y recercados.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Bueno

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y arquitectónico como referencia vivienda tradicional.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 547/584

Necesidad de facilitar obras de reforma y adaptación funcional , para su mantenimiento y conservación. Se autorizan obras de reforma con limitación de la conservación de la composición de la fachada, y conservación de cornisas y recercados. (no se autorizan tres plantas).Se mantendrá la composición espacial de las dos primeras crujías paralelas, que pueden modificarse en su distribución interior.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado | Firmado
Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35
Página | 548/584



PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO URBANO	V.6

DATOS BÁSICOS

Denominación:	VIVIENDA EN PLAZA CARDENAL SPINOLA nº 2
Sinopsis	Vivienda tradicional entre medianeras, de dos plantas, de finales del SXIX, o principios de siglo XX.
Localización	Plaza Cardenal Spinola Nº 2
Parcela Catastral	3750043UG1035S
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial (Div. Horizontal). Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbano Consolidado
Calificación	Zona Centro
Nivel de Protección PBOM	Parcial
Afecciones	
Superficie	Parcela: 664 m2. Ocupación: Edificación:825 m2

CONTEXTO

Vivienda de finales del SXIX, o principios del SXX, entre medianeras de tipología tradicional con dos plantas , (Baja mas primera), destinadas a vivienda.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Estructura original de triple crujía, paralela a fachada, formada por muros de carga , y cubierta a dos aguas apoyada sobre estructuras originarias de madera, (actualmente sustituidas), y composición de cinco líneas de huecos en fachada, los de la planta superior con balcones, con la puerta del zaguán en el eje central.

La distribución interior de la triple crujía es tradicional de las casas de propietarios agrícolas medianos de principios de siglo, con zaguán en la parte central de la primera crujía, que da acceso tras una cancela de hierro y cristal, a la sala principal de recepción, que ocupa toda la segunda crujía, dando acceso a habitaciones ubicadas a ambos lados del zaguán, y otras habitaciones en la tercera crujía, normalmente una de ellas cocina, y a otro pasillo o zaguán posterior que da acceso al patio trasero. Desde esta sala principal en uno de los laterales se tiene acceso a la escalera del piso superior, originariamente dedicado a almacén de grano., A partir de la tercera crujía se desarrolla el patio o corral trasero , con otras edificaciones auxiliares, antiguamente destinadas al ganado, que normalmente tenía un acceso trasero desde el campo o otras calles traseras secundarias.

La edificación ha sido objeto de reformas que han conformado dos viviendas segregadas con división horizontal, y se ha alterado notablemente la distribución tipológica original, al igual que la formación de las cubiertas. El resto de las construcciones hacia el patio trasero son también de construcción más reciente.

ELEMENTOS SINGULARES

Interés arquitectónico, por los elementos compositivos de la fachada.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Bueno

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y arquitectónico de los elementos compositivos de la fachada.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 549/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Necesidad de facilitar obras de reforma y adaptación funcional , para su mantenimiento y conservación. Se autorizan obras de reforma con limitación de la conservación de la composición de la fachada. (no se autorizan tres plantas), conservando elementos singulares de cornisas , y recercados.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw== | Estado | Fecha y hora
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos | Firmado | 28/04/2026 09:21:35
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental | Página | 550/584
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO URBANO	V.7

DATOS BÁSICOS

Denominación:	VIVIENDA EN CALLE IGLESIA nº 24 (NAVARREDONDA)	
Sinopsis	Vivienda tradicional entre medianeras, de dos plantas, de finales del SXVIII, o principios de siglo XIX.	
Localización	Calle Iglesia Nº 24 Navarredonda	
Parcela Catastral	4850701UG1045S	
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial	Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbano Consolidado	
Calificación	Zona Casco Antiguo	
Nivel de Protección PBOM	Parcial	
Afecciones		
Superficie	Parcela: 453 m2. Ocupación:	Edificación: 463 m2

CONTEXTO

Vivienda de finales del SXVIII, o principios del SXIX, entre medianeras de tipología tradicional con dos plantas, (Baja mas sobrao), destinadas a vivienda y almacén superior.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Estructura original de doble crujía, paralela a fachada, formada por muros de carga , y cubierta a dos aguas apoyada sobre estructuras originarias de madera, (actualmente sustituidas), y composición de tres líneas de huecos en fachada, los de la planta baja formados con guardapolvos o tejaroz saliente que enmarca el enrejado, con la puerta del zaguán en el eje central enmarcada con molduras ,y con pequeños huecos en el sobrao, también sobresalientes con guardapolvos.

La distribución interior de la doble crujía es tradicional de las casas de propietarios agrícolas medianos de principios de siglo, con zaguán en la parte central de la primera crujía, que da acceso tras una cancela de hierro y cristal, a la sala principal de recepción, que ocupa toda la segunda crujía, dando acceso a dos habitaciones ubicadas a ambos lados del zaguán, y otras dependencias posteriores del patio. En estas habitaciones normalmente una de ellas cocina, y a otro pasillo o zaguán posterior que da acceso al patio trasero. Desde esta sala principal en uno de los laterales se tiene acceso a la escalera del piso superior, originariamente dedicado a almacén de grano. A partir de la segunda crujía se desarrolla el patio o corral trasero, con otras edificaciones auxiliares, antiguamente destinadas al ganado, que normalmente tenía un acceso trasero desde el campo, o en algunos casos tenía su acceso único atravesando el zaguán y la vivienda.

ELEMENTOS SINGULARES

Interés arquitectónico, por su tipología de vivienda de propietario agrícola tradicional., con formación clara de los volúmenes de las dos primeras crujías. La composición de la fachada tiene valores destacables en la formación de cornisa y recercados.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Bueno.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y arquitectónico como referencia vivienda tradicional.

Necesidad de facilitar obras de reforma y adaptación funcional , para su mantenimiento y conservación. Se autorizan obras de reforma con limitación de la conservación de la composición de la fachada, con conservación

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 551/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

de elementos singulares de cornisas rejas y recercados . .Se mantendrá la composición espacial de las dos primeras crujías paralelas, a fachada.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 552/584



PATRIMONIO ARQUITECTONICO MEDIO URBANO		V.8

DATOS BÁSICOS

Denominación:	VIVIENDA EN CALLE CRUZ nº 51 (NAVARREDONDA)	
Sinopsis	Vivienda tradicional entre medianeras, de dos plantas, de finales del siglo XIX.	
Localización	Calle Cruz Nº 51 Navarredonda	
Parcela Catastral	4851716UG1045S	
Uso y régimen jurídico	Uso: residencial	Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo Urbano Consolidado	
Calificación	Zona Casco Antiguo	
Nivel de Protección PBOM	Parcial	
Afecciones		
Superficie	Parcela: 613 m2. Ocupación:	Edificación: 613 m2

CONTEXTO

Vivienda de finales del SXIX, entre medianeras de tipología tradicional con dos plantas, (Baja mas sobrao), destinadas a vivienda y almacén superior.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Estructura original de doble crujía, paralela a fachada, formada por muros de carga , y cubierta a dos aguas apoyada sobre estructuras originarias de madera, (actualmente sustituidas), y composición de tres líneas de huecos en fachada, los de la planta baja formados con guardapolvos o tejaroz saliente que enmarca el enrejado, con la puerta del zaguán en el eje central enmarcada con molduras ,y con pequeños huecos en el sobrao, también sobresalientes con guardapolvos.

La distribución interior de la doble crujía es tradicional de las casas de propietarios agrícolas medianos de principios de siglo, con zaguán en la parte central de la primera crujía, que da acceso tras una cancela de hierro y cristal, a la sala principal de recepción, que ocupa toda la segunda crujía, dando acceso a dos habitaciones ubicadas a ambos lados del zaguán, y otras dependencias posteriores del patio. En estas habitaciones normalmente una de ellas cocina, y a otro pasillo o zaguán posterior que da acceso al patio trasero. Desde esta sala principal en uno de los laterales se tiene acceso a la escalera del piso superior, originariamente dedicado a almacén de grano. A partir de la segunda crujía se desarrolla el patio o corral trasero, con otras edificaciones auxiliares, antiguamente destinadas al ganado, que normalmente tenía un acceso trasero desde el campo, o en algunos casos tenía su acceso único atravesando el zaguán y la vivienda.

ELEMENTOS SINGULARES

Interés arquitectónico, por su tipología de vivienda de propietario agrícola tradicional., con formación clara de los volúmenes de las dos primeras crujías. La composición de la fachada tiene valores destacables en la formación de cornisa, guardapolvos rejas y recercados. Y singularmente la portada

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Bueno.

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

Valor histórico y arquitectónico como referencia vivienda tradicional.

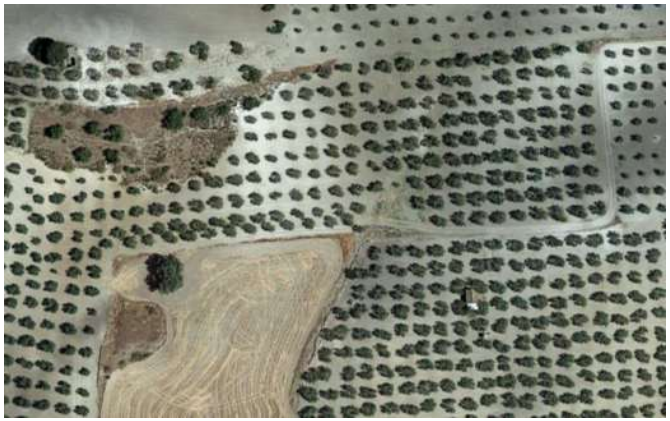
Necesidad de facilitar obras de reforma y adaptación funcional , para su mantenimiento y conservación. Se autorizan obras de reforma con limitación de la conservación de la composición de la fachada, con conservación elementos singulares, formación de cornisa, guardapolvos rejas y recercados, y singularmente la portada

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 553/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

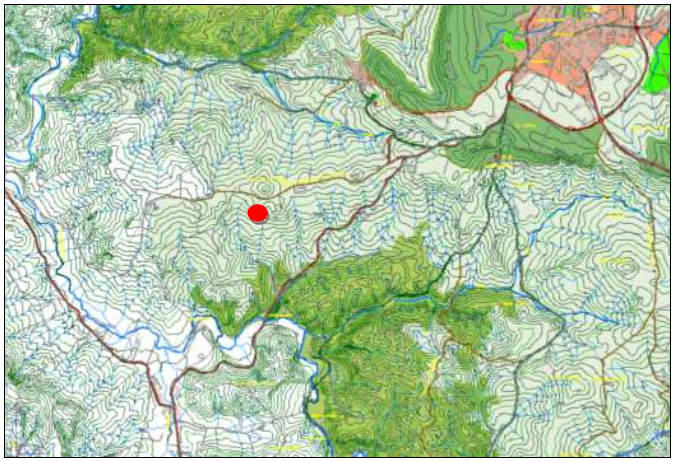
. Se mantendrá la composición espacial de las dos primeras crujías paralelas, a fachada.

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	554/584
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Vista aérea del emplazamiento en finca privada destinada a cultivos de olivar.



Situación del elemento natural de carácter singular



PATRIMONIO ELEMENTOS NATURALES SINGULARES	N.1

DATOS BÁSICOS

Denominación:	OLIVO MILENARIO	
Sinopsis	Olivo (Olea europea) de gran porte	
Localización	Finca privada en el Camino de Villanueva de San Juan en el entorno del Cerro de la Goina	
Parcela Catastral	41090A013000540000FK Polígono rustica 13 – Parcela 54	
Uso y régimen jurídico	Uso: rural	Propiedad: privada

DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo No Urbanizable		
Calificación	Carácter Rural - Agrícola		
Nivel de Protección PBOM	Singular de carácter ambiental		
Afecciones			
Superficie	Parcela:	Ocupación:	Edificación:

CONTEXTO

Desde el núcleo urbano, siguiendo la carretera A-406 se toma el Camino de Villanueva de San Juan (hacia el oeste) y al llegar al Cerro de la Goina, dentro de parcela privada dedicada mayoritariamente al cultivo ubicada en el borde meridional del camino a unos 100 m del mismo.

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS FÍSICAS Y PAISAJÍSTICAS

Magnífico ejemplar de olivo que posee un importante desarrollo vertical en altura. Se estructura en varios brazos que parten desde el tronco conformando una amplia copa con múltiples ramajes. El perímetro de copa oscila entre los 15 y 18 m.

ELEMENTOS SINGULARES

Ejemplar singular de gran porte que destaca en el paisaje.

ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION

Actualmente el ejemplar se encuentra en buen estado, teniendo un desarrollo normal.

Este ejemplar de olivo no está incluido en el Inventario de árboles y arboledas singulares de Andalucía

VALORES QUE JUSTIFICAN SU PROTECCION.CRITERIOS DE INTERVENCION

La antigüedad singularidad y porte del olivo.

Controlar la actividad agrícola en su entorno, principalmente las labores de roturación y arado del terreno para no ocasionar daños al ejemplar así como la presencia de ganado.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 555/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

P B O M
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EL SAUCEJO



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de El Saucejo

Fase IV – Documento de Aprobacion Inicial

Resumen Ejecutivo

Octubre de 2025

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado	Fecha y hora
Firmado	28/04/2026 09:21:35
Página	556/584

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 557/584

ÍNDICE

1. FUNDAMENTOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL. ALTERNATIVA A DESARROLLAR. 1
1.1. Fundamentos de la formulación del Plan Basico De Ordenacion Municipal 1
1.2. Objetivos Transversales del PBOM de El Saucejo 2
1.2.1. Equilibrio entre el uso y disfrute del Suelo 2
1.2.2. Satisfacción de las necesidades básicas de la población 3
1.2.3. Facilitar la participación y el protagonismo de los ciudadanos en el proceso de definición de la ciudad 3
1.2.4. Obtención de un instrumento de planeamiento general actualizado y adaptado a las necesidades funcionales del Ayuntamiento. 3
1.2.5. Compatibilidad del modelo territorial con los municipios vecinos. Mantenimiento del modelo de ciudad mediterranea compacta 3
1.2.6. Criterios trasversales de cohesión social. Integración de políticas de vivienda, accesibilidad universal y perspectiva de género y familia 3
1.2.7. Conservación del Patrimonio Histórico y del Paisaje 4
1.3. Alternativa a desarrollar Crecimiento Poblacional Medio. Propuesta del Avance PBOM 5

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 7
2.1. El Modelo Territorial. La propuesta de Clasificación del Suelo 7
2.2. Suelo Urbano 7
2.3. Suelo Rústico 9
2.3.1. Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial 9
2.3.2. Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial 10
2.3.3. Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Urbanística 10
2.3.4. Suelo Rústico Comun 10
2.3.5. Suelo Rustico Comun con Delimitación de Actuacion de Transformación Urbanística¡Error! Marcador no definido.
2.3.6. Sistemas Generales en Suelo Rústico 11

3. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS. 12
3.1. Actuaciones en Suelo Urbano 12
3.1.1. Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano 12
3.1.2. Actuaciones Urbanísticas (AU) en Suelo Urbano 13
3.2. Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) de nuevo desarrollo en Suelo Rustico 13
3.3. Otras Actuaciones Urbanísticas (AU) en Suelo Rustico. 13
3.4. Cuantificacion y Dimensionamiento de la Propuesta de Ordenacion General 14
3.4.1. Resumen Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano 15
3.4.2. Resumen Actuaciones de Transforamción Urbanístic a (ATU) en Suelo Rústico 16
3.4.2.1. Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico – Ambitos Delimitados por Planeamiento Anterior con Ordenacion Pormenorizada en Regimen Transitorio ..... ¡Error! Marcador no definido.
3.4.2.2. Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico – Ámbitos delimitados por el propio PBOM ¡Error! Marcador no definido.

4. ESTRUCTURA URBANA GENERAL – DOTACIONES. 17
4.1. El Sistema General de Espacios Libres 17
4.2. Sistema General de Equipamientos 18
4.2.1. Equipamiento General Docente 18
4.2.2. Equipamiento General Deportivo 18
4.2.3. Equipamiento General de Interes Público y Social 19
4.2.4. Resumen Total de Equipamientos 20
4.3. Sistema Local de Espacios Libres 20

5. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. 24

6 LA PARTICIPACION CIUDADANA EN EL PROCESO DE REDACCION DEL PLAN 24

7. LA SUSPENSION DE LICENCIAS. 24

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 558/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

1. FUNDAMENTOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN BASICO DE ORDENACION MUNICIPAL. ALTERNATIVA A DESARROLLAR.

1.1. Fundamentos de la formulación del Plan Basico De Ordenacion Municipal

La ordenación urbanística de El Saucejo está regulada actualmente por el conjunto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de (NNSS 2000) y por la Adaptación Parcial a la LOUA de (AdP 2009). Además esta en tramitación un nuevo Plan General PGOU, que ha completado todo su proceso de tramitación, quedando exclusivamente pendiente del Levantamiento de la Suspension de la Aprobacion Definitiva por la CPOTU, que se producirá razonablemente con anterioridad a que se completen los trabajos de redacción y tramitación del presente documento de Plan Basico de Ordenacion Municipal, que tiene por finalidad principal , la adaptación del planeamiento general municipal del Saucejo a la nueva ley de Impulso a la Sostenibilidad en Andalucia LISTA.

Las diferentes circunstancias actuales de El Saucejo en relación con las existentes en el periodo de redacción de las NNSS, y el carácter limitado del documento de Adaptación Parcial, justificaron la redacción de un nuevo documento de Planeamiento General PGOU, que a su vez , es necesario revisar de nuevo en sus determinaciones, para adatarlas a las necesidades actuales del municipio , y fundamentalmente a los nuevos cambios legislativos en la materia, que introduce la LISTA y su Reglamento.

PRIMERO

Necesidad de adaptar el planeamiento a las transformaciones y evolución urbanística producidas en los tres núcleos urbanos existentes en el municipio de El Saucejo, desarrollando un modelo de ordenación de ciudad compacta completando las discontinuidades de la malla urbana

Se detectan nuevas circustancias y os problemas urbanísticos en el propio casco urbano consolidado, no contemplados en el planeamiento anterior, que requieren de nuevas propuestas de ordenación urbanística, para mejorar los déficits o desequilibrios de la estructura urbana y la necesidad de hacer balance y seguimiento de los procesos de desarrollo y transformación previstos que han tenido un desarrollo muy dispar e incompleto, y que requieren de su actualización y revisión.

El conjunto de actuaciones propuestas en la ordenación a plantear por el nuevo PBOM deberán:

- Dar soluciones coherentes con la nueva legislación LISTA, sobre clasificación de suelo y ordenación, en función de las necesidades actuales de nuevo suelo a urbanizar o transformar, tanto para usos residenciales como productivos, y definir y ajustar las condiciones para el desarrollo adecuado de las actuaciones que se propongan (programación, gestión, condiciones y cargas de ejecución, etc.).garantizando su viabilidad . (art. 4 de la LISTA)
- Complementarse con las previsiones de ejecución de las nuevas dotaciones, e infraestructuras necesarias, resolviendo los déficits existentes (protección de áreas inundables, y ampliaciones de los sistemas generales de de espacios libres , equipamientos e infraestructuras,, para desarrollar los objetivos del Art. 4 de la LISTA relativos a la sostenibilidad social y ambiental .

- Desarrollar una estrategia acorde con los principios generales de la ordenación urbanística definidos en el Art. 4 de la LISTA,, sobre la ocupación racional del suelo , procurando desarrollar un modelo de ciudad compacta , dando preferencia a las actuciones de transformación urbanística , insertadas en la malla urbana para completar vacios internos, sobe las actuaciones de nuevos desarrollos externos o periféricos.

SEGUNDO

Necesidad de ordenación del territorio municipal que haga compatible la conservación del medio natural al mismo tiempo que sirve de soporte a las actividades económicas que sustentan a la población

Equilibrio entre el objetivo de potenciar la implantación de las actividades propias del medio natural o rural, y el objetivo de conservación del propio medio natural, desarrollando los proncipos de sostenibilidad ambiental y paisajístico y de protección del patrimonio, y de utilización racional de los recursos naturales del Articulo 4 de la LISTA.

En la ordenación resultante se deberá también buscar la correcta articulación e integración de los núcleos urbanos con su entorno natural o rural próximo, evitando la generación de asentamientos urbanísticos y la proliferación de actividades suburbanas.

TERCERO

Ajuste a las importantes modificaciones que se han producido en los últimos años en la legislación urbanística y medioambiental aplicable desde la entrada en vigor de las NNSS 2000

Las Normas Subsidiarias de 2000 se redactaron con el soporte legal de la Ley del Suelo de 1998. En el transcurso del periodo de vigencia de las presentes NNSS 2000 se han producido una sucesión de modificaciones y alteraciones de la legislación urbanística, estatal y autonómica, así como en otras legislaciones sectoriales con incidencia sobre el planeamiento. Con posterioridad el nuevo PGOU, adapta sus determinaciones a la nueva legislación urbanística y ambietal , pero vuelve a quedarse desfasado por la entrada en vigor de la LISTA y de su Reglamento..

Así pues, existe necesidad de revisar el planeamiento general de El saucejo para ajustar su contenido a los criterios emanados del MARCO LEGAL VIGENTE tanto a nivel urbanístico como medioambiental, reseñando:

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 12/2023 de 24 de Mayo por el derecho a la vivienda.
- Ley 7/2021, de 1 de Diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucia y su Reglamento. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006
- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones posteriores, en especial las recogidas tras la entrada en vigor de la LISTA, Texto Consolidado de 11 de Abril de 2023)

En resumen, todos estos cambios de legislación, requieren la actualización del planeamiento general vigente, actualmente las Normas Subsidiarias, y previsiblemente en breve periodo de tiempo del PGOU, y por tanto la elaboración de un nuevo documento de planeamiento general: El Plan Basico de Ordenación Municipal.

CUARTO

Formulación de un documento de planeamiento general completo e integrador

Integración adecuada de las determinaciones de los sucesivos documentos de planeamiento , asi como de sus modificaciones aprobadas definitivamente, resolviendo las limitaciones o desajustes propios de cada uno de ellos, mediante una redefinición conjunta y coherente de todos los parámetros y escalas de ordenación, a fin de generar un documento operativo actualizado, que facilite tanto la labor de desarrollo y control urbanístico de la administración municipal, como la capacidad de desarrollo de la iniciativa privada, y de la precisa definición del régimen de propiedad del suelo.

1.2. Objetivos Transversales del PBOM de El Saucejo

Los objetivos presentados en el Avance del PBOM no deben tenerse como objetivos finales, sino como propuestas técnicas sobre las que iniciar una debate ciudadano a partir de su exposición pública, propuestas que han de someterse al análisis de la realidad política urbana y los deseos de sus habitantes. De este trabajo posterior resultarán los objetivos del PBOM, susceptibles de ser ajustados en las sucesivas fases del Plan.

El desarrollo urbanístico del municipio tiene como uno de sus principios básicos la consideración de la sostenibilidad como fin, y la búsqueda del equilibrio entre la conservación del soporte territorial y el medio natural , y la satisfacción de las necesidades básicas de la población que se asienta en dicho territorio.

En la búsqueda de un modelo de ordenación urbano-territorial coherente con la realidad de El Saucejo, se han establecido una serie de criterios inspiradores, tanto a escala general como a escala específica de todo el proceso de redacción del PBOM.

Con carácter general, se pueden definir como objetivos genéricos del Plan los siguientes:

1.2.1. Equilibrio entre el uso y disfrute del Suelo

Buscar la utilización equilibrada del territorio municipal facilitando la satisfacción de las necesidades básicas de la población, con la implantación de actividades y usos necesarios para el desarrollo económico y social de la población en los lugares más apropiados para cada actividad

Definición de las áreas o zonas diferenciadas del territorio con asignación de los usos más apropiados, o los usos prohibidos en la ordenación estructural del territorio municipal.

Identificación y protección y conservación de los elementos singulares del territorio.

Conservar y mantener el carácter y la fisionomía general de las distintas partes que han conformado sus tres nucleos urbanos, manteniendo su identidad y tipos edificatorios característicos, permitiendo también la justa renovación de los tejidos urbanos así como canalizar las demandas de desarrollo urbanístico, tanto a corto como a medio y largo plazo

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado 559/584
Estado: Fecha y hora 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

que se consideren con mayor interés, por completar vacios intersticiales e integrarse de forma coherente dentro de la estructura urbanística diseñada por el Plan.

Facilitar la integración y articulación de las actividades urbanas de la población con otras actividades de carácter rural complementarias, características de esta población rural, conformando también los límites entre territorio rural y ciudad.

1.2.2. Satisfacción de las necesidades básicas de la población

Facilitar desde el planeamiento la satisfacción de las necesidades básicas de la población en cuanto a: vivienda, empleo, actividades económicas y comerciales, servicios privados, dotaciones de equipamientos y espacios libres (parques y jardines), caracterizadas como actividades urbanas, propias de la ciudad.

Garantizar la oferta necesaria y suficiente de viviendas protegidas, oferta de suelo para actividades industriales y terciarias así como oferta comercial accesible desde los distintos barrios.

Alcanzar un estándar equilibrado y sostenible de dotaciones y equipamientos.

Potenciación desde el planeamiento urbanístico de la implantación en el territorio municipal de futuras actividades económicas de carácter industrial o productivo , que faciliten y amplíen las posibilidades de desarrollo económico y socio laboral del municipio.

Procurar un modelo de distribución de usos en el medio urbano que facilite la superposición o compatibilidad de usos y actividades en el mismo espacio urbano, como fórmula para la restricción de los desplazamientos y la movilidad no necesaria, eficiente como medida de adaptación frente al cambio climático, y que también de como resultante un modelo urbano más equilibrado y sostenible socialmente..

Mejora de la movilidad urbana e interurbana, para hacer más eficaces en tiempo y ahorro energético los desplazamientos internos y externos, tanto en vehículo privado como fundamentalmente a pie, facilitando la interrelación entre las distintas zonas de la población y los distintos núcleos urbanos; resolución de itinerarios peatonales alternativos, y superación de barreras arquitectónicas, para facilitar la accesibilidad peatonal universal a todos los colectivos , a los servicios y barrios equipamientos y centros de actividad social.

1.2.3. Facilitar la participación y el protagonismo de los ciudadanos en el proceso de definición de la ciudad

Fomentar desde el instrumento del PBOM, los procesos de participación ciudadana en la elaboración y definición de los objetivos y propuestas de ordenación urbanísticas del Plan

Constitución de una comisión de participación ciudadana, en el proceso de redacción y tramitación del Plan, con representación de los colectivos ciudadanos representativos, a fin de facilitar el trasvase reciproco de información, diagnostico de problemáticas, y propuestas de ordenación.

Organización de actos de difusión pública de los documentos elaborados a lo largo del proceso de tramitación del plan, para ampliar su conocimiento y debate al mayor número posible de ciudadanos.

1.2.4. Obtención de un instrumento de planeamiento general actualizado y adaptado a las necesidades funcionales del Ayuntamiento.

Elaboración de un nuevo documento integral de planeamiento general para el municipio de El Saucejo.

Adaptación y actualización al nuevo marco legal y normativo vigente, que dé cumplimiento a las directrices y normas territoriales y a la legislación sectorial.

Actualización a la realidad física del territorio y la ciudad, integrando los procesos de desarrollo y transformación producidos en la vigencia del planeamiento anterior.

Definición realista de expectativas y necesidades de suelo para los distintos usos y sus posibilidades de desarrollo y gestión, estableciendo criterios de ordenación, gestión, financiación y programación ajustados a la realidad socioeconómica, de las distintas áreas de suelo sometidas o adscritas a procesos de transformación, ajustando de forma particularizada y realista.

1.2.5. Compatibilidad del modelo territorial con los municipios vecinos. Mantenimiento del modelo de ciudad mediterranea compacta

Desde el Avance del PBOM se propone el mantenimiento del modelo de estructura urbana de ciudad mediterránea compacta y continua, de acuerdo con los criterios y directrices de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Ley LISTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) adaptándose al desarrollo histórico de El Saucejo en tres núcleos.

El núcleo principal de El Saucejo se sitúa sobre las zonas de valle más bajas entre las colinas centrales del territorio por donde discurrían las vías de comunicación, caminos o carreteras que confluyen en el centro de la población, planteando sobre el mismo:

- Consolidación del modelo de asignación de usos globales residenciales ya estructurados sobre el viario principal urbano que confluye en el Centro Histórico.
- Desarrollo de los sectores de uso global industrial vinculados a la red viaria territorial.

Mantenimiento en su ámbito superficial y consolidación sin generar más extensión de los dos núcleos autónomos de La Mezquitilla y Navarredonda

Territorialmente vendrán en mantenerse, con la adecuación normativa precisa, la ordenación existente en el conjunto del término, procurando la coexistencia sostenible de usos y aprovechamientos con la conservación del medio.

Esta continuidad del territorio natural no presenta ninguna incidencia sobre la ordenación de los términos vecinos colindantes.

La singularidad del elemento natural protegido del Complejo Serrano "El Pinalejo", recogido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, que abarca también parte de los municipios de La Puebla de Cazalla y Villanueva de San Juan, tiene definido desde el citado plan normas específicas para su conservación.

1.2.6. Criterios trasversales de cohesión social. Integración de políticas de vivienda, accesibilidad universal y perspectiva de género y familia

La cohesión social es un factor necesario para asegurar la sostenibilidad del sistema urbano, ello requiere la integración de políticas de cohesión social, apoyados en enfoques efectivos de vivienda, accesibilidad universal y de enfoque de la perspectiva de género en la ordenación y gestión de la ciudad.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 560/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

En consecuencia, el Plan Básico de Ordenación Municipal de EL Saucejo debe adoptar como objetivo la integración de la perspectiva de género en la ordenación de la ciudad y la mejora dotacional para contribuir a la cohesión social.

Se trata de configurar un territorio atractivo para la permanencia de la población promoviendo la calidad de vida, la cohesión social e integración de la perspectiva de género. A tal fin es necesario que el documento completo del PBOM confirme este objetivo procurando:

- La integración de la perspectiva de género en la conformación de la ordenación urbana para la mejora de la ciudad existente
  - Asegurar que los nuevos espacios libres públicos que se creen o se renueven en la ciudad sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incrementar la percepción de seguridad.
  - Los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven.
  - Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados.
  - En el documento completo (finalista) del PBOM se procederá a la identificación de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de Programa para la mejora de la percepción y apropiación adecuada del espacio público por las mujeres.
- Completar y mejorar la red dotacional de la ciudad
  - Favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.
  - Se procurará una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.
  - En el diseño y gestión de los equipamientos se adoptarán criterios para su uso inteligente y polivalente adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.

En consecuencia, el documento completo del PBOM incorporará una oferta de equipamientos diversificada y multiescalar atendiendo al tamaño del municipio de El Saucejo, realizando una distribución equilibrada de las reservas dotacionales.

1.2.7. Conservación del Patrimonio Histórico y del Paisaje

La protección y conservación del patrimonio cultural empieza por un reconocimiento de todos y cada uno de los elementos que lo conforman. Al tenerlo inventariado y en constante actualización se podrán establecer continuos diagnósticos que permitan optimizar las intervenciones y realizar así acciones que reduzcan, minimicen e incluso anulen el efecto de los riesgos y afecciones a los que los bienes culturales son sometidos.

El Plan Básico de Ordenación Municipal asume como objetivo principal asegurar la protección patrimonial de los elementos y conjuntos con valores arquitectónicos, arqueológicos, históricos, etnológicos y naturales.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 561/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

1.3. Alternativa a desarrollar Crecimiento Poblacional Medio. Propuesta del Avance PBOM

DESCRIPCIÓN

La Alternativa a desarrollar Alternativa 2 plantea una ordenación urbana con crecimiento poblacional ponderado, formalizándose como propuesta generada en el Avance del PBOM.

Vendría en alcanzar un equilibrio entre el dimensionamiento de la oferta de suelo necesario en función a las demandas existentes y la capacidad de ordenación de una superficie imprescindible para poder completar y reordenar la estructura urbana en formación e incompleta de los núcleos existentes.

Cuantitativamente presentaría un nivel intermedio entre el mínimo (vegetativo a razón del 1% anual) y el máximo (desarrollo completo más óptimista con plena terminación urbana), con una expectativa de aumento poblacional en un plazo de 16 años de aproximadamente 865 habitantes nuevos, equivalente a 360 viviendas nuevas, con un incremento del 20% respecto a los datos reales actuales de población (personas censadas) y viviendas ya ejecutadas.

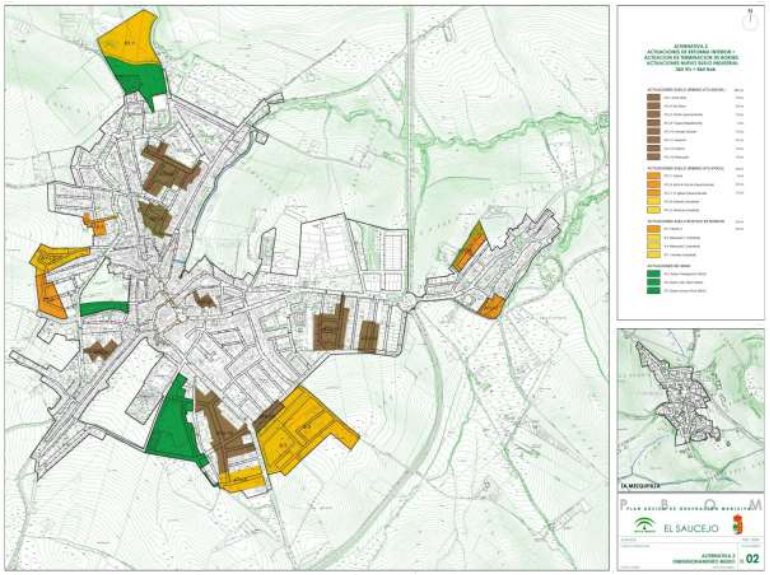


Imagen 3 / 02 – Alternativa 2 · Avance del PBOM

Las características generales de ordenación serian:

Respecto a la clasificación del suelo urbano:

Completar la estructura interna del suelo urbano y los terrenos parcialmente afectados por el desarrollo urbanístico en sus bordes, integrando parcelaciones limítrofes parcialmente edificadasas y dimensionando adecuadamente las nuevas actuaciones de transformación en suelo rústico.

La capacidad residencial resultante de las actuaciones previstas en suelo urbano sería la correspondiente a la colmatación positiva de los vacíos urbanos existentes, viniendo en mantener una parte significativa de las unidades de ejecución previstas en el planeaemiento general vigente e incorporando también nueva actuación necesaria para completar los bordes urbanos.

Se desclasifican los sectores que no han iniciado su desarrollo (más de veinte años desde la entrada en vigor del planeamiento general).

Sí recoge la oferta de suelo productivo industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local (sobre la base de la delimitación del anterior sector S-5), así como propone suelos industriales para empresas de ámbito supramnunicipal que puedan ampliar la base socioeconómica local que vendría a localizarse al norte del núcleo urbano en el enlace a la antigua carretera Ecija Osuna.

Se restringirían las actuaciones imprescindibles para futura expansión en Navarredonda no proponiendo intervención en La Mezquitilla.

Respecto a los procesos de control de la edificación en suelo rústico

Se tratan las edificaciones no residenciales existentes en proximidad al núcleo principal de El Saucejo como suelo rústico, restringiendo su ampliación y considerándolos como Asimilados a Fuera de Ordenación (AFO) para evitar su posterior ampliación.

Respecto a los Sistemas Generales

Se mantiene el estándar de sistema general de espacios libres recogido en el documento de Adaptación Parcial (planeamiento general vigente), ampliando la superficie de suelo conforme a la expectativa de crecimiento poblacional propuesta en esta Alternativa 2, definendo en paralelo los mecanismos de gestión respectivos.

Se establece una distribución proporcional y diversificada de piezas de SSGG de Espacios Libres, con cuatro propuestas que incrementan de forma progresiva los SSGG existentes.

Se proponen ampliaciones de las reservas de suelo para SG Equipamientos conforme al incremento poblacional, fijando los plazos y prioridades de desarrollo.

Respecto a la estructura viaria y movilidad.

Se propone la intervención sobre la estructura general del viario, con creación de rondas urbanas de enlace de los ejes radiales existentes, así como una nueva conexión transversal desde la antigua carretera A-406 al centro histórico por prolongación de la Calle Pozo. Y el enlace directo del Camino de San Pedro con la antigua carretera de Osuna.

Respecto a las medidas ambientales correctoras

Se mantiene la posición de nueva depuradora, fijando criterios para su programación y ejecución.

Se definen medidas correctoras de riesgo de inundación en las áreas urbanas.

Respecto a la ordenación del medio rural

Se mantienen con criterio general los fundamentos de ordenación y de delimitación de zonas de especial protección en el suelo rústico, realizando las adaptaciones y ajustes necesarios para actualizar a la normativa sectorial y ambiental.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 562/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

La capacidad residencial recogida en la Alternativa 2 (propuesta del Avance del PBOM) supondría la implantación en las Actuaciones de Transformación Urbanística a definir de 360 nuevas viviendas sobre las ya reconocidas por el planeamiento general vigente que implicaría un aumento de 865 nuevos habitantes sobre los ya censados.

Actuaciones de Transformación contenidas en la Alternativa 2	
Actuaciones / Clases de Suelo	Viviendas
ATU en Suelo Urbano (Unidades de Ejecución en anterior SUNC)	294
ATU nuevo desarrollo Suelo Urbano	38
ATU nuevo desarrollo Suelo Rustico	28
Subtotal Actuaciones de Transformación · Alternativa 2	360

VALORACION URBANÍSTICA

Ordenación

La propuesta recogida en la Alternativa 2 permite completar la estructura urbana así como la posibilidad de intervención para ordenar bordes urbanos, generando una propuesta finalista y terminada de los bordes urbanos y la coherencia de la estructura urbana en relación con el territorio.

Tambien permite garantizar la oferta de suelo productivo industrial o terciario para las demandas de actividad empresarial local así como propone suelos industriales para empresas de ámbito regional que puedan ampliar la base socioeconómica local.

Respecto a la política de SSGG de dotaciones, la ordenación planteada:

- Posibilita la ampliación de nuevos SSGG de Espacios Libres necesarios para alcanzar los estándares mínimos definidos en el planeamiento general vigente de forma escalonada en función de la programación y del ritmo de desarrollo y crecimiento de los distintos suelos clasificados, garantizando su gestión y ejecución en un proceso temporal equilibrado.
- Establece reservas para ampliación de los SSGG de equipamientos existentes, en proporción necesaria a la capacidad residencial prevista.

En relación con la clasificación del suelo de las áreas urbanas y del reparto de derechos y deberes:

- Se reconoce el distinto nivel de desarrollo alcanzado por las distintas unidades de ejecución en suelo urbano (antes SUNC), fijándose mecanismos de ejecución diferenciados para la obtención de cesiones y para la terminación de la urbanización pendiente, ya que resulta necesaria su pormenorización en función del nivel alcanzado en cada caso.
- Se reconoce la dificultad o imposibilidad de aplicar reservas de vivienda protegida en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano sobre suelos que han sido sometidos a licencias de parcelación y edificación, por aplicación de la ordenación pormenorizada directa de las NNSS 2000 o sobre la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

Se reconocen y se plantean soluciones específicas a la existencia de parcelaciones irregulares y edificaciones aisladas en suelo rústico en el entorno próximo de los núcleos limitando su expansión, y controlando su limitación a la consolidación de lo ya edificado con la figura de Asimilables a Fuera de Ordenación (AFO).

Se establecen medidas de coordinación y financiación para la ejecución de las nuevas infraestructuras urbanas de carácter general (nueva línea eléctrica MT, depuradora, mejoras red abastecimiento, etc.).

Se actualiza la regulación normativa del Suelo No Urbanizable a la nueva legislación sectorial, ajustándose también la delimitación de las distintas zonas protegidas en el medio natural.

Gestión

La propuesta de la Alternativa 2 define un orden de prioridades y una programación temporal, asi como la delimitación ajustada de las distintas actuaciones de gestión de forma escalonada en el tiempo, permitiendo el desarrollo parcial y adecuado de las distintas intervenciones, pero manteniendo la coherencia de alcanzar, con el tiempo que sea preciso la imagen final perseguida en la propuesta de ordenación.

VALORACION AMBIENTAL

A nivel ambiental, la Alternativa 2 de mínimo crecimiento poblacional:

- Contempla medidas de protección para los suelos con problemas de inundabilidad del núcleo urbano y los problemas de resolución de los bordes urbanos con los Arroyos.
- Define mecanismos efectivos para la ejecución real de la nueva depuradora de aguas.
- Mantiene el estándar del sistema de espacios libres para parques y jardines (sobre 7 m^2s por habitante) asignando los mecanismos oportunos de obtención y gestión para los nuevos sistemas que den respuesta al crecimiento real previsto.
- Cuantitativamente la propuesta global de ordenación representa una disminución del nivel de ocupación del suelo propuesto respecto al planeamiento general vigente, no suponiendo un aumento del riesgo de antropización del suelo.
- Se actualiza la regulación normativa del suelo rústico y se corrigen las delimitaciones de las distintas zonas protegidas que van a facultar un uso medido y adecuado del medio natural.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 563/584

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1. El Modelo Territorial. La propuesta de Clasificación del Suelo

A partir de estas premisas generales y de acuerdo con las determinaciones exigidas por los artículos 13 y 14 de la LISTA, y los artículos 19 y 20 de su Reglamento , asi como por lo expresado en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RD 7/2015, el PBOM establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios reglados de la citada legislación urbanística, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: suelo urbano y suelo rustico

Las distintas categorías en que se ha clasificado el suelo del término municipal El Saucejo han tenido en consideración conceptos diversos: por una parte se han considerado los condicionantes previamente existentes (nivel de consolidación edificatoria y de urbanización, planeamiento aprobado y en tramitación, y nivel de desarrollo de su ejecución etc.) y por otras condiciones y criterios establecidos por el propio Plan Basico, (crecimientos urbanos deseables, criterios de reordenación y terminación de la estructura urbana, etc.), así como por las determinaciones del planeamiento de rango supramunicipal (POTA) pero además y fundamentalmente los criterios sobre clasificación del suelo que establece la propia legislación urbanística (LISTA).

La propuesta de ordenación territorial y urbanística del término municipal de El Saucejo se basa en la identificación clara que existe entre las distintas áreas del territorio y la definición precisa de sus funciones territoriales: usos recomendables, usos prohibidos y objetivos de la normativa reguladora para cada área o zona territorial.

Además, el modelo de ordenación del territorio municipal, se basa en los parámetros de desarrollo urbano históricos, con los que se ha formalizado la ciudad existente, y con la consideración de la ordenación preestablecida por el planeamiento vigente (NNSS + AdP) y posteriormente el PGOU en fase de aprobación Definitiva, procediendo a diferenciar:

Suelo Urbano	Suelo Urbano
Suelo Rústico	Suelo Rustico Especial Protección por Legislación Sectorial
	Suelo Rustico Preservado por la Planificación Territorial
	Suelo Rustico Preservado por la Planificación Urbanística
	Suelo Rustico Comun
	Sistemas generales en Suelo Rustico

Las delimitaciones vienen reflejadas en los planos de ordenación, y que en su conjunto, pueden verse con mayor claridad en los planos de Ordenación Estructural - Clasificación del Suelo.

2.2. Suelo Urbano

El suelo urbano está constituido por los terrenos que forman parte de los tres núcleos de población existentes en El Saucejo, que están urbanizados y cuentan con los servicios urbanos basicos definidos en el art. 19.3 del Reglamento General de la LISTA (acceso rodado por via urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y tratamiento y suministro de energía eléctrica), y por tanto, las parcelas en el ubicadas se incluyen en dos situaciones:

- Las parcelas que tienen la condición de solares, (tienen además señadas alineaciones y rasantes),y por tanto no requieren de actuaciones de transformación del suelo para su uso urbanístico y edificación.
- Las parcelas que no tienen condición de solares y que requieren de Actuaciones de Transformacion Urbanística y que se encuentran en el interior o rodeadeadas por la mala urbana existente, y que cumplen algún otro de los requisitos o condiciones que establecen la LISTA y su Reglamento General, para definir la situacion básica del suelo y su régimen de propiedad.

> *1. Según dispone el artículo 13 de la Ley, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*
>
> *a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.*
>
> *b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.*
>
> *c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.*
>
> *2. La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.*

Como criterio general , el Plan Basico identifica y delimita como suelo urbano, el mismo suelo que el clasificado por el nuevo PGOU de 2025.

Primero. El suelo urbano del planeamiento anterior NNSS y Adaptacion a la LOUA. Si bien, se han realizado algunos ajustes en su delimitación, para incluir parcelas catastrales completas, o ajustes de delimitación respecto a las zonas de riesgo por inundación de arroyos.

Segundo. Se incluyen como suelo urbano, todos aquellos terrenos que, integrados en la malla urbana, han alcanzado tal condición, bien porque se encuentran transformados urbanísticamente por disponer de los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica (art. 13.1.b) LISTA) o bien porque se encuentran ocupados por laedificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para urbanizar (art. 13.1.c) LISTA).

Tercero. Se incluyen en suelo urbano las agrupaciones de edificaciones en suelo rústico compatibles con el modelo territorial y urbanístico del nuevo Plan, como se justifica en este documento y que cumplen las condiciones del art. 13 LISTA para su consideración como suelo urbano. Se incluyen en este apartado aquellos ámbitos compuestos por

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 564/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

viviendas u otro tipo de edificaciones desarrolladas en el suelo no urbanizable del planeamiento anterior, compatibles con el modelo territorial y urbanístico del presente Plan. Se incluyen en el suelo urbano en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 13.1.c) LISTA: "estar ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca" y se pueden integrar o están integrados en la actual malla urbana o cuando forman una unidad autónoma que, por sus características debe considerarse suelo urbano. De conformidad a lo dispuesto en el art. 176.5 de la LISTA, estos suelos "estarán sometidos al régimen de las actuaciones de transformación urbanística".

2.2.1. Suelo Urbano que no requiere de Actuaciones de Transfromación Urbanística

El Suelo Urbano que no requiere de Actuaciones de Transformacion Urbanistica, (equivalente al Suelo Urbano Consolidado en terminología de la anterior Ley LOUA), corresponde con los terrenos integrados en la malla urbana de viario y con dotaciones e infraestructuras, así como los terrenos urbanizados o transformados urbanísticamente que cuenten con los servicios básicos y que tienen condición de solares.

Se incluyen en esta situación dentro del SUELO URBANO:

A) Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado e incluidos en esta clasificación por la Adaptacion a la LOUA, y que mantiene el nuevo PGOU, pudiendo estar edificados o vacantes, teniendo éstos la condición de solares ,(tanto el PGOU como el documento de la Adaptación Parcial ya incorporan la UE-9 de las NNSS 2000 que en su momento completo el proceso de urbanización adquiriendo todas las parcelas condición de solares).

B) Los terrenos que en las NNSS 2000 y la Adaptación a la LOUA tenían previsto su desarrollo regulado mediante figura de planeamiento (Plan Parcial o Estudio de Detalle) o delimitación de Unidad de Ejecución sistemática (con ordenación pormenorizada directa de las NNSS) y que han completado el proceso urbanizador: con ejecución de la urbanización incluida su recepción; y realización de los procesos de equidistribución de cargas y beneficios, titularizándose las cesiones obligatorias. Estas actuaciones ya han sido reconocidas con la categoría de Suelo urbano Consolidado en el nuevo PGOU :

C) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstos en las NNSS 2000, posteriormente clasificados como SUNC en la Adaptación a la LOUA, , que en el proceso de gestión posterior por aplicación de la Modificacion de las NNSS de 2011 de Exclusión de Unidades de Ejecucion de algunos ámbitos de SUNC, los suelos se han transformado mediante actuaciones asistemáticas individuales, en base a la ordenación pormenorizada de las NNSS , con ejecución de urbanización y cesiones del 10% conforme a las nuevas determinaciones de esa Modificación, (No se realiza la transformación mediante actuaciones sistemáticas conjuntas), consolidando la formación de solares, y consolidando el régimen de derechos del suelo urbano consolidado, de acuerdo con las correspondientes licencias y autorizaciones municipales. Estos suelos se clasifican como Suelo urbano Consolidado por el nuevo PGOU.

D) Además el PBOM reajusta y corrige los limites del Suelo Urbano Consolidado , definido en las NNNSS y Adaptación sobre aquellas parcelas catastrales completas, con diferentes clasificaciones superpuestas sobre la misma parcela, o sobre las que se producen errores o incoherencias de clasificación, por estar urbanizadas, que ya han sido reconocidas como Suelo urbano Consolidado por el nuevo PGOU Se aplica el criterio de que la clasificación afecte a parcelas completas, si estas cuentan con los requisitos de solares, o de servicios urbanos basicos y no requieren de transformación urbanística ni de nueva urbanización o dotaciones como consecuencia de su actual estado de urbanización y definición de alineaciones a viario

2.2.1. Suelo Urbano que requiere de Actuaciones de Transformacion Urbanistica (ATU)

Dentro de la categoría y clasificación del suelo urbano , existen suelos , que por su escaso nivel de consolidación urbanística , requieren de Actuaciones de Transformacion Urbanistica (ATU) , para completar su desarrollo urbano y adquirir la condicion de solares. Son suelos en los que, además de concurrir las circunstancias previstas en la LISTA para el Suelo Urbano , (estar integrados en la malla urbana en ámbito continuo delimitado por viales y conectados a las infraestructuras), no se dan las condiciones de estar urbanizados ni están transformados urbanísticamente , por no contar con acceso rodado ni tener los servicios básicos ,aunque son vacios intersticiales de ambitos urbanos mas amplios (Areas Homogeneas del Suelo Urbano), en los que esta ya consolidada la edificación del sector urbano correspondiente , en mas de dos tercios de su ordenación, conforme a la definición del ámbito de ordenación que el planeamiento general propone , y por ello están integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos, y precisan de una Actuación de Transformación Urbanística, mediante reforma interior (tal y como establece el apartado 2 del Articulo 29 de la LISTA)

Dentro de este tipo de suelos se incluyen los Suelos con Clasificacion de Suelo Urbano No Consolidado por el planeamiento vigente, el nuevo PGOU , por aplicación de la Disposicion Transitoria Segunda del Reglamento General de la LISTA

Se incluyen en la categoria de SUELO URBANO , los siguientes suelos que requieren de Actuaciones de Transformacion Urbanistica:

VACIOS URBANOS INCLUIDOS EN ACTUACIONES URBANISTICAS YA DELIMITADAS POR EL PLANEAMIENTO ANTERIOR, SIN INICIAR SU GESTION y CON MANTENIMIENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ATU-SU-1 c/ Alberquilla

Antigua SUNC-19 con ordenación pormenorizada por Modificación NNSS 2000.

ATU-SU-11 c/ Alpechin

Antigua SUNC-11 con ordenación pormenorizada por NNSS 2000 (Reajustada en sus límites por PGOU)

ATU-SU-13 c/ Lechin

Antigua SUNC-13 con ordenación pormenorizada por las NNSS 2000. (Reajustada en sus límites por PGOU)

AREAS DE REFORMA INTERIOR SOBRE SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS

ATU-SU-5 c/Fray Antonio

Antigua SUNC-5 (reajustada en su ordenacion detallada por el PGOU)

VACIOS URBANOS INSERTADOS EN LOS BORDES DE LA MALLA URBANA INCORPORADOS EN EL NUEVO PGOU, I

- ATU-SU-2 C/Huelva Actuación de terminación y enlace de los tejidos consolidados entre las antiguas SUNC-2 y SUNC-20

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 565/584

- ATU-SU-8 C/Iglesia Actuación de terminación y enlace de tejidos consolidados en el borde sur del Núcleo de Navarredonda-
- ATU-SU-12 Trasera C/Cruz Actuación de terminación de la urbanización de tejidos consolidados en el borde norte del Núcleo de Navarredonda

VACIOS URBANOS "RELEVANTES" RODEADOS POR LA MALLA URBANA, INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCION ANTERIORES, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ATU-SU -3 Era Mora Norte

Antigua SUNC-3 (Reajustada en sus límites por el PGOU)

ATU-SU -4 Era Mora Sur

Antigua SUNC-4 (Reajustada en sus límites por el PGOU)

ATU-SU -6. Carretera Ecija Olvera

Antigua SUNC-6 (Reajustada en sus límites por el PGOU)

ATU-SU-10 Vereda Cañuelo 1

Antigua SUNC-10 (Reajustada en sus límites por el PGOU)

ATU-SU-9 Vereda Cañuelo 2

Antigua SUNC-10. (Reajustada en sus límites por el PGOU)

PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RUSTICO INTEGRABLES EN LA MALLA URBANA

- ATU-SU-7 Calle Verbena Parcelaciones Irregulares en la Calle Verbena

2.2.1. Suelo Urbano que requiere de Actuaciones Urbanísticas (AU)

Dentro de la clasificación del Suelo Urbano se incorporan suelos sometidos a Actuaciones Urbanisticas, como actuaciones asistemáticas no incluidas en ATUs , actuaciones para obtención de suelo y construcción de nuevos viarios y nuevas dotaciones necesarias para garantizar la coherencia de la estructura urbana y el mantenimiento de los estándares correspondientes en el conjunto de la población, sobre suelos externos o no vinculados a los anteriores ámbitos definidos para la Delimitacion de ATUs, a desarrollar mediante ejecución sistemática, y que reúnen los requisitos de clasificación como Suelo Urbano (estar total o parcialmente urbanizados y ser objeto de actuaciones de cambio de calificación y de uso para generar distintos usos dotacionales o de viario .

Tambien se definen dentro del ámbito de la delimitación del Suelo Urbano, distintas Actuaciones Urbanisticas , de

2.3. Suelo Rústico

En correspondencia con los criterios de ordenación territorial (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía -POTA) y con los propios objetivos del Plan Básico de Ordenacion Municipal, la mayor parte del término municipal de El Saucejo se considera no apto para el desarrollo urbano viniendo a clasificarse como Suelo Rustico, con distintas categorias, según su posición y destino en el territorio ,atendiendo a las características de cada zona, las afecciones sobrevenidas y los niveles de protección o los objetivos de ordenación que se pretendan conseguir.

2.3.1. Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial

Se clasifican como Suelo Rustico Especialmente Protegido por Legislacion Sectorial, aquellas zonas del territorio donde concurren características singulares vinculadas a la protección del medio (protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, etc) o protección de infraestructuras territoriales (carreteras, vías pecuarias, infraestructuras territoeiales , etc) que disponen de legislación específica reguladora del dominio publico, (previa aprobación de los actos necesarios para su delimitacio cuando asi se contemple e esa legislación), y de protección con un régimen jurídicoespecifico sobre los usos del suelo ,cuyas determinaciones deben ser trasladas al planeamiento general.

En el Saucejo no existen Bienes Patrimoniales con Categoria de BIC, inscritos en el Catalogo General de de Patrimonio Historico Andaluz. Y por tanto no se delimitan suelos en esta categoría de Suelo Rustico Especialmente Protegido de carácter Patrimonial. Los elementos patrimoniales a proteger existentes en el suelo rural se incluyen la categoría de Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Urbanistica

Así el documento del PBOM distingue:

Suelo Rustico especialmente protegido por Legislación de Aguas - Protección de Ríos y Arroyos

En estas zonas del territorio se reconocen los terrenos ocupados de cauces de ríos y arroyos que constituyen el Dominio Público Hidráulico –DPH- y sus respectivas zonas de servidumbre en conformidad con la legislación sectorial en materia de aguas.

No se incluyen las zonas de policía ni las zonas inundables que tienen régimen de propiedad privado.

Suelo Rústico especialmente protegido por Legislación de Vías Pecuarias

Se corresponde con los suelos de dominio público de las Vías Pecuarias (Cañada Real, Cordel, Colada y Vereda) de trashumancia de pastoreo y paso de ganado que por su riqueza natural y cultural están sometidos a legislación específica de protección.

Se incluyen en este nivel de protección los suelos de Vias Pecuarias que cuentan con deslinde oficial, sobre los que se puede aplicar sobre el dominio publico directamente esta legislación específica.

Y también se incluyen el resto de trazados de Vias Pecuarias no deslindadas, que discurren por suelo rustico, en las que se se clasifica como Suelo Rustico especialmente protegido por legislación de Vias Pecuarias, el suelo de dominio publico actualmente reconocible en el catastro, y se aplica una zona de protección cautelar, a ambos lados d elos ejes del trazado , sobre las fincas de privadas colindantes, para facilitar los necesarios deslindes , que definan con seguridad jurídica los limites del dominio publico.

Código Seguro De Verificación | wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por | Isabel Andrade Avalos
Observaciones | Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página | Firmado | 566/584
Estado | Fecha y hora | 28/04/2026 09:21:35

En tanto no se aprueben los procedimientos de deslinde o desafectación, en la cartografía del Plan se reconoce como suelo de dominio público, los suelos públicos reconocibles físicamente, por los que discurre el trazado de la vía pecuaria, aun cuando la dimensión en anchura sea inferior a la legalmente establecida según la categoría de la vía pecuaria. A partir del eje teórico de la vía pecuaria se establece una franja de protección urbanística cautelar, sobre la que se establece la prohibición de cualquier tipo de edificación o instalación permanente, aunque se mantiene el régimen de titularidad y uso privado, de la Zona del Suelo Rustico correspondiente.,

Se excluyen de esta categoría de suelo los sulos de trazados de antiguas vías pecuarias, que cruzan el suelo urbano, sobre los que procede su desclasificación automática y desafectación implícita , conforme a la Disposicion adicional Cuarta d ela LISTA.

Suelo Rustico especialmente protegido por Legislación de Carreteras

Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial definen con la finalidad de proteger las infraestructuras de la red territorial de carreteras.

La protección establecida afecta no solo a las calzadas (vías rodadas de dominio y uso público) construidas y proyectas y a sus zonas de explanación, sino también a las zonas afección pertinentes con el fin último de garantizar óptimas condiciones para la comunicación y conexión territorial.

Suelo Rustico especialmente protegido por Legislación de Protección de la Biodiversidad – Zona de Especial Conservacion "ZEC Corbones"

Se corresponde con la Zona de Especial Conservación ZEC Rio Corbones, que está vinculado al Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Río Corbones" – ES6180011, espacio incluido dentro de la RED NATURA 2000 (BOJA nº88 de 11/05/2015), que básicamente coincide con la zona de Dominio Público y la zona de servidumbre de este tramo del Rio Corbones.

Su delimitación tiene por objeto de proteger y conservar los elementos naturales o especies singulares de este entorno, en especial del Calandino (Iberocypris alburnoides - Rutilus Alburnoides).

2.3.2. Suelo Rustico Preservado por la Ordenación Territorial

Se clasifican como Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Territorial los terrenos situados en la esquina noroeste del término municipal al norte del Corbones, en el Complejo Serrano de El Pinalejo. Su inclusión en esta categoría, por sus altos valores naturales, viene motivada por su delimitación expresa en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF) y en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) como instrumentos de ordenación urbanística de carácter territorial.

2.3.3. Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Urbanística

Se clasifican como Suelo Rustico Preservado por la Ordenacion Urbanística las áreas del territorio que a juicio del Plan son convenientes conservar o proteger de manera singular en la planificación urbanística por contener ecosistemas de valores naturales significativos y constituir elementos identificativos del paisaje, pudiéndose distinguir:

PARAJES SINGULARES DE LA RIBERA DE LOS ARROYOS

Se incluyen en esta categoría los suelos, definidos ya en las NNSS 2000, en los ámbitos del Arroyo de los Lobos y del Arroyo de la Solana.

También se incorpora este mismo nivel de protección a una zona singular próxima a la antigua aldea de Majadahonada denominada Fuente Vieja, donde se genera un manantial y un pequeño cauce, que se considera conveniente proteger con el mismo nivel de protección.

ZONA DE PROTECCION DEL PAISAJE DE LA PLATAFORMA CENTRAL

Por su interés paisajístico, también se incluyen como Suelo Rustico preservado por la ordenación urbanística, los suelos incluidos en las NNSS 2000 correspondientes a los cerros y colinas situados en el área central del término que rodean los núcleos urbanos y que son parte fundamental en la conformación del paisaje rural del entorno de la población.

2.3.4. Suelo Rústico Comun

El resto del medio rural del territorio municipal se clasifica como Suelo Rustico Comun, distinguiéndose cuatro zonas con distinta regulación, según sus características:

Zona Rural Agrícola

Incluye el área central del término municipal, más llana y con mayor capacidad para el uso agrícola, y bajo la cual se desarrolla básicamente el acuífero, sobre la que se potencia su aprovechamiento y uso agrícola, como soporte fundamental de la población, y sobre la que se permiten con los correspondientes controles la implantación de otro tipo de instalaciones o actividades ganaderas o vinculadas al medio rural.

En función de su aptitud agrológica del cultivo se pueden diferenciar varias áreas:

SECTOR CENTRAL DEL TÉRMINO

Caracterizada por ser el área de mayor productividad al ser tierras más fértiles y de menor pendiente con buena disponibilidad de agua

ZONA INTERMEDIA

Caracterizada por tener un substrato fértil no homogéneo

AUREOLA EXTERNA

Área en contacto con las zonas no cultivables, siendo el área de menor productividad al presentar pendientes acusadas, estructuras agrarias antiguas, parcelas de menor tamaño.

Zona de Huertos o Ruedo

Corresponde con las zonas más próximas a los núcleos urbanos, del Saucejo y Navarredonda donde tradicionalmente se han desarrollado las huertas más próximas a la población, como medio de sustento y producción individualizada, situadas o localizadas en proximidad a cauces de arroyos y a la obtención con cierta facilidad de agua extraída de pozos a escasa profundidad.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: Firmado

Estado: 567/584

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Zona de Monte Bajo

Corresponde con las áreas más periféricas del término municipal, con topografía más accidentada, y que mayoritariamente está ocupada por zonas de monte bajo matorral o pastizal, con pendientes más abruptas, y con peores condiciones de rentabilidad agrícola.

2.3.1. Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanizacion en Suelo Rustico Comun.

Dentro de la Categoria del suelo Rustico Comun,(tanto en la Zona de Huertos como en la Zona Rural Agricola), se incluyen suelos delimitados o propuestos para su delimitación por el Plan Basico, para el desarrollo de Actuaciones de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion, por resultar necesarios para atender las necesidades de crecimiento urbano , de la actividad económica o para completar la estructura urbana. (Art.31 de la LISTA).

En esta Categoria se incluyen los Suelos con Clasificacion de Suelo Urbanizable Ordenado por el planeamiento vigente el nuevo PGOU por aplicación de la Disposicion Transitoria Segunda del Reglamento de la LISTA

> *1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.*

No obstante el PBOM, conforme al análisis de alternativas, y considerando las necesidades de suelo residencial necesarias y previsibles en el periodo de vigencia temporal del Plan, considera necesario reducir el dimensionamiento de la oferta residencial del Plan y concentrar las actuaciones de transformación de suelo en los vacios urbanos interiores , reduciendo las actuaciones de nueva urbanización o de desarrollo , y en consecuencia considerar caducada la delimitación como Actuacion Urbanística de Transformacion de los Sectores S-1 y S-5 , debido al agotamento de los plazos previstos por su planeamiento de desarrollo, sin ejecutar su urbanización..

Dentro del Suelo Rustico Comun se mantiene la delimitación de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica, que tienen por objeto la ampliación de los Sistemas Generales de Espacios libres, Equipamientos o Viario, , y vinculados a resolver otros problemas o necesidades importantes , y para completar y terminar la estructura urbana:

Se suprimen y se clasifican como Suelo Rustico Común, las áreas de suelo clasificadas como Suelo urbanizable no sectorizado del anterior PGOU.

2.3.2. Sistemas Generales en Suelo Rústico

Se incluyen en la categoría de Suelo Rustico como Sistemas Generales los suelos afectados o calificados como PARQUES RURALES, constituidos por una red de terrenos o elementos naturales singulares diseminados por el territorio con régimen de uso público, pero con ubicación y función diferente del resto de Parques o Jardines urbanos por lo que no se computan como Sistema General de Espacios Libres:

Parque Rural del Rio Corbones

Parque Rural de la Fuente de La Mezquitilla

También se incluyen en la categoría de Suelo Rústico (antes suelo no urbanizable) como Sistemas Generales de titularidad pública todos los suelos afectados por los trazados de la red de CAMINOS RURALES existentes que discurren por el término municipal que aparecen reflejados en los planos correspondientes de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable y de los que se tiene constancia documental que son caminos de titularidad pública, y no caminos abiertos por los titulares de fincas particulares.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 568/584

3. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

3.1. Actuaciones en Suelo Urbano

3.1.1. Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano

Corresponde con las actuaciones de transformación urbanística incluidas en la categoría de Suelo Urbano , que el PBOM delimita, siendo su objetivo principal la terminación de la estructura urbana mediante la colmatación ordenada de los vacíos urbanos incompletos en su ordenación y ocupación edificatoria, con posibilidad de aprovechamiento, y que tiene consideración de actuaciones de reforma interior, por requerir de nueva ordenación detallada y nueva urbanización, o de mejora urbana en el supuesto que sin requerir de renovación d ela urbanización , supongan incremento de aprovechamiento y o cambio de uso y precisen de nuevas dotaciones (artículos 27 y 29 de la LISTA).

Se delimitan y se desarrolla su ordenación detallada las siguientes Actuaciones:

ATU-SU-1	Calle Alberquilla
ATU-SU-2	Calle Verbena
ATU-SU-3	Era Mora Norte
ATU-SU-4	Era Mora Sur
ATU-SU-5	Calle Fray Antonio (Centro))
ATU-SU-7	Calle Verbena
ATU-SU-8	Callejon de la Iglesia (Navarredonda)
ATU-SU-9	Vereda Cañuelo Sur
ATU-SU-10	Vereda Cañuelo Norte
ATU-SU-11	Calles Alpechín y Hojiblanca
ATU-SU-12	Trasera Calle Cruz (Navarredonda)
ATU-SU-13	Calle Lechín

Se define como Area Preferente para delimitación de Actuacion de Transformacion urbanística ATU , los suelos de la anterior SUNC-6 del PGOU , que generan un importante vacio urbano que requiere para su desarrollo urbanístico de Propuesta de Delimitacion de ATU,:

APD-TU-SU-6	Carretera Ecija Olvera

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 569/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 570/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

3.1.2. Actuaciones Urbanísticas (AU) en Suelo Urbano

Dentro de la categria del Suelo urbano se contempla la necesidad de Delimitacion de Actuaciones Urbanisticas, necesarias para completar y perfeccionar el modelo urbano.

Actuaciones Urbanisticas de Mejora y reurbanización de viario AU-RV.: Son necesarias por el nivel de la terminación de la urbanización de algunas calles , que se han ejecutado de forma parcial , y en algunos casos incompleta. Se realizaran mediante Actuaciones Asistematicas por iniciativa municipal , con desarrollo de Proyectos de Obras de Urbanizacion y fijación de cuotas a los particulares beeficiados mediante contribuciones especiales.

Actuaciones Urbanisticas de apertura de Viario AU-AV. Son necesarias para la apertura de nuevos viarios necesarios para completar la malla urbana, , que afectan a aparcelas privadas, con categoría de solares , que no se incluyen en las Actuaciones de Transformacion Urbanística, por tener un régimen de derechos diferente y mas consolidado (solares) , fundamentalmente tramos de viario de nuevos sistemas generales, para completar los trazados de las Rondas Intermedias previstas, o aperturas de viarios locales , necesarios para mejorar la artiiculacion de la red viariainterna con la red viaria externa, en algunas Actuacones de Transformacion en suelo urbano.. se desarrollaran mediante actuaciones aasitematicas, de gestión de suelo, por expropiación, y ejecución municipal ., pudiendo ser repercutidas estas cargas a las Actuaciones de Transformacion , que originan la necesidad de apeetura del viario.

Actuaciones Urbanisticas de Gestion de Suelo de SG Viario o SG de Equipamiento ASGV y ASGE: son actuaciones para la obtención de suelos dotacionales, que no se generan por cesion en las Actuaciones de Transformacion Urbanística. Estas Actuaciones se gestionaran mediante actuaciones Asistematicas , mediante expropiación , o bien mediante la adscripción de los suelos dotacionales a Areas de Reparto de las distintas Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano, la ejecución de las obras de urbanización de nuevo SG viario deberá ser ejecutada por el Ayuntamiento , al corresponderse con tramos externos a las actuaciones de Transformacion urbanistica.

3.2. Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) de nuevo desarrollo en Suelo Rustico

Dentro de la Categora del suelo Rustico Comun,(tanto en la Zona de Huertos como en la Zona Rural Agricola), se incluyen suelos delimitados por el Plan Basico, para el desarrollo de Actuaciones de Transformacion Urbanistica de Nueva Urbanizacion, por resultar necesarios para atender las necesidades de crecimiento urbano , de la actividad económica o para completar la estructura urbana. (Art.31 d ela LISTA).

Dentro del Suelo Rustico Comun se mantiene la delimitación de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica, que tienen por objeto la ampliación de los sistemas Generales de Espacios libres, , y vinculados a resolver otros problemas o necesidades importantes , y para completar y terminar la estructura urbana: ATU-SR-3 en el Sector del Polideportivo , para generar suelo para construcción de Tanque de tormenta en la cabecera del arroyo Cañuelo, y resolver el borde urbano de la Verea Cañuelo, ATU-SR-1 en el sector de la Hacienda San Pedro , para generar suelo de SSGG de Espacios libres de protección del entrono de la Hacienda, y construcción de viario que posibilite el enlace del camino de San Pedro con la carreter ecija Osuna.

.Estas dos Actuaciones deberán ser objeto de ordenación detallada , bien directamente por el PBOM, puesto que su finalidad fndamental es la de ordenar suelos de SSGG, o en el caso de la actuación de San Pedro , manteniendo la ordenación promenorizada definida en el PGOU, apoyada en Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los titlares de suelo , para su gestión y ejecución.u

Tambien se mantiene ladelimitacion como ATU de Nueva urbanización en Suelo Rustico , ATU-SR-2, en la Unidad de Ejecucion 2 del Sector 2 de las NNSS, manteniendo su ordenación pormenorizada , en aplicación del régimen transitorio de la Disposicion Transitoria Segunda del Reglamento de la LISTA. En este caso se considera necesario terminar el resto de este sector , , con una cpacidad reducida de nueva vivienda, para completar la estructura urbana del mismo y evitar la actual terminación de calles inacabadas en fondo de saco. Tambien se mantiene ladelimitacion como ATU de Nueva urbanización en Suelo Rustico , ATU-SR-4, en Regimen transitorio la delimitación y ordenación detallada del Sector de Suelo urbanizable Ordenado del anterior PGOUTraseras calle Pintor Antonio Garcia 2, , manteniendo su ordenación pormenorizada

Y por ultimo se delimita como ATU de Nueva urbanización en Suelo Rustico , ATU-SR-5 el sector de las Cruces, en la salida de la calle Alberquilla, hacia la carretera de Almargen,, definido como suelo urbanizable sectorizado en el PGOU, y que incorpora en su delimitación para su integración en la estructura urbana la agrupación de edificaciones irregulares ubicadas en la prolobgacion de la calle Juan Carrasco, y que se delimita con objeto de generar la oferta necesaria para desarrollo de nuevos suelos productivos de carácter industrial, o de almacenaje agropecuario. Esta Acttuacion se plantea en dos etapas y por ello se fracciona en dos actuacione diferenciadas a desarrollar mediante formulación de planes Parciales, diferenciando la zona de suelo libre de edificaciones próxima a la carretera d ela zona parcialmente ocupada por edificaciones a regularizar.

Se definen:

ATU-SR-1 Sector Hacienda San Pedro

ATU-SR-2. UE-2 del Sector 2 NNSS

ATU-SR-3. Sector Polideportivo

ATU-SR-4. Sector Pintor Antonio Garcia Navarredonda

ATU-SR-5 Sector Las Cruces

3.3. Otras Actuaciones Urbanísticas (AU) en Suelo Rustico

ASGSI-1 . Ampliacion del Cementerio Municipal. Actuación Urbanistica en suelo rustico de gestión de suelo para ampliación del Cementerio .No es una actuación de transformación de nueva urbanización, pues, no requiere de ejecución de nuevos viarios de acceso sino la ampliación de las instalaciones e infraestructuras a partir de las existentes en el actual recinto del Cementerio. La gestión se desarrollara como actuación asistemática, por expropiación o adscripción a Areas de Reparto.

ASGE-4 Ampliacion del Polideportivo Municipal. Actuación Urbanistica en suelo rustico de gestión de suelo para ampliación del Polideportivo Municipal . No es una actuación de transformación de nueva urbanización, pues, no requiere de ejecución de nuevos viarios de acceso sino la ampliación de las instalaciones e infraestructuras a partir de las existentes en el actual recinto del Polideportivo municipal con acceso desde la calle Daniel Sanchez Ayala. La gestión se desarrollara como actuación asistemática , por expropiación o adscripción a Areas de Reparto.

AU-SR 1 y 2. Arroyo de la Parra y Arroyo dde Navarredonda. Actuaciónes Urbanisticas en suelo rustico de gestión de suelo y de obras de regeneración de los cauces de los Arroyos dela Parra y de Navarredonda, en las zonas de sus respectivos bordes urbanos, que incluyan la recuperación y deslinde del Dominio pblico Hidraulico y la Zona de

Servidumbre, asi como obras de acondicionamiento y regeneración de los cauces en su zona de contacto con las áreas urbanas de las traseras de la calle Erillas en el saucejo y la Calle de la Iglesia en Navarredonda,

3.4. Cuantificacion y Dimensionamiento de la Propuesta de Ordenacion General

Se deglosan en las siguientes tablas los resúmenes de:

- Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano
- Actuaciones de Transforamción Urbanístic a (ATU) en Suelo Rústico
    - ATU en Suelo Rústico – Ambitos delimitados por Planeamiento Anterior con Ordenacion Pormenorizada en Regimen Transitorio
    - ATU en Suelo Rústico – Ámbitos delimitados por el propio PBOM

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 571/584

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
572/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

3.4.1. Resumen Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano

Corresponde con las Actuaciones de Transformación Urbanística incluidas en la categoría de Suelo Urbano que disponen de aprovechamiento urbanístico, cuyo objetivo principal es la terminación de la estructura urbana mediante la colmatación ordenada de los vacíos urbanos.

TABLA 3./ 01 ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

Ámbito	Denominación	Superficie	Sistemas Generales	Cesiones dotacionales		Suelo lucrativo	Uso Caracteristico Coef. Edificabilidad	Edificabilidad	Viviendas				
			Eexternos /Internos	Espacios Libres Locales	Equipamientos Generales				Exist.	V. Libre	VPM	Total	Densidad
NUCLEO URBANO de EL SAUCEJO													
Actuaciones en la ERA MORA													
ATU-SU -3	Era Mora Norte	19.922	SGE-1B 2.370	1.270		11.655	RES. / 0,585	11.655	7	50	22	79	40,00
ATU-SU -4	Era Mora Sur	10.060	SGE-1C 1.020	1.290		6.690	RES. / 0,665	6.690	0	28	12	40	40,00
Actuaciones en el BORDE OESTE													
ATU-SU-2	Calle Huelva	3.915				2.483	RES. / 0,54	2.107	2	3	0	5	15,00
ATU_SU-7	Calle Verbena	12.356		837		8.376	RES./. 0,68	8.376		26		26	21,00
Actuaciones en el CENTRO HISTORICO													
ATU-SU -5	Calle Fray Antonio	2.443				1.200	RES. / 0,79	1.920	0	12	0	12	50,00
Actuaciones en la VEREDA DEL CAÑUELO													
ATU-SU -10	Vereda Cañuelo Norte	22.590	SGE-1A 1.770 1.992SGV	1.700	900	12.758	RES. / 0,56	12.758	0	62	20	82	37,00
ATU-SU -9	Vereda Cañuelo Sur	8.420		540		5.460	RES. / 0,65	5.460	0	19	6	25	30,00
Actuaciones en CALLE ALBERQUILLA													
ATU-SU -1	Calle Alberquilla	4.860	2.450SGV			2.360	IND. / 0,53	2.576	0	3	0	3	6,00
Actuaciones en la CARRETERA DE NAVARREDONDA													
ATU-SU -11	C/ Alpechin y Hojiblanca	17.500	645SGV	900	960	9.677	RES. / 0,55	9.677	0	52	18	70	40,00
ATU-SU -13	C/ Lechin	7.710	930SGV	1.130		4.440	RES. / 0,57	4.440	0	22	8	30	40,00
NUCLEO URBANO de NAVARREDONDA													
ATU-SU -7	C/ Iglesia	5.340		1.140	1.070	1.260	RES. / 0,23	1.260	0	8	0	8	16,00
ATU-SU -12	Trasera C/ Cruz	5.050		525		2.700	RES. / 0,53	2.700	3	12	0	15	30,00
Total		124.508	5.160 / 6.017	9.332	2.930			69.619	12	297	86	395	

Se incluyen como SG externos a estos ámbitos Actuaciones Asistemáticas con una superficie total de 5.160 m2

3.4.2. Resumen Actuaciones de Transforamción Urbanístic a (ATU) en Suelo Rústico

Corresponde con los ámbitos de Suelo Rustico delimitados como Actuaciones de Transformacion urbanística de Nueva Urbanizacion, algunos que cuentan con ordenación detallada definida por el planeamiento vigente y que el PBOM considera sectores adecuadas para el desarrollo urbanístico de El Saucejo a medio plazo dentro del periodo de vigencia del Plan , y conformes a la estructura general de ordenación, y que se mantienen en Régimen de Transitoriedad por aplicación de Disposicion Adicional Segunda del Reglamento General de la Ley LISTA, y otros Ámbitos de nueva definición por el PBOM, que se delimitan con objeto de ordenar y gestionar suelos para nuevos Sistemas generales de espacios libres y viario, y también para generar nuevos suelos d euso industrial para absorber las demandas de suelo productivo de la población.

3.4.2.1. Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico – Ambitos Delimitados por Planeamiento Anterior con Ordenacion Pormenorizada en Regimen Transitorio

Ámbito	Uso Global	Superficie	Sistemas Generales Incluidos				Neto Sector	Sistemas Locales				Edificabilidad		Viviendas			
			EE.LL.	Equipamientos	Viario	Total		Espacios Libres	Eq. Educativo	Eq. Deportivo	Eq. SIPS	Total m2c	Coeficiente m2c/m2s	V. Libre	VPP	Total	Densidad
ATU-SR-1	Industrial	43.125	8.370		2.220	10.590	32.535	3.250			1.300	13.745	0,42				0
Hacienda San Pedro																	
ATU-SR-2	Residencial	9.813	2.917			2.917	6.896				114	3.351	0,49	28	0	28	Media 41,20
SUO-2 / UE-2														3.351 m2c			
ATU-SR-4	Residencial	7.810					7.810	2.650		370		2.990	0,38	14	6	20	Media 25,60
Calle Pintor Antonio Garcia Navarredonda														2.093 m2c	897 m2c		
Subtotal	ATU-SR	60.748	11.827		2.220	13.507	47.241	5.900	0	0	1.414	20.086		42	6	48	

ATU-SR-2: SUO-2: Plan Parcial Ap. Definitiva 26/09/2011

ATU-SR-1 y ATU-SR-4. Ordenacion detallada definida por el PGOU

(*) Las densidades y edificabilidades definidas en el cuadro son las correspondientes a aplicar el numero de viviendas y edificabilidad estable cido por el planeamiento aprobado a la superficie neta del sector excluidos los SSGG internos.

3.4.2.1. Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Rustico – Ámbitos delimitados por el propio PBOM a desarrollar por Plan Parcial o Plan Especial

Ámbito	Uso Global	Superficie	Sistemas Generales Incluidos				Neto Sector	Sistemas Locales				Edificabilidad		Viviendas			
			EE.LL.	Equipamientos	Viario	Total		Espacios Libres	Eq. Educativo	Eq. Deportivo	Eq. SIPS	Total m2c	Coeficiente m2c/m2s	V. Libre	VPP	Total	Densidad
ATU-SR-5	Industrial	57.940					57.940	5.800			2.320	34.764	0,60				
Las Cruces																	
ATU-SR-3	SG Dotacional	41.180	21.860	1.890	7.138	30.888	10.292					5.620	0,54	0	45	45	Media 44,00
Polideportivo																	
Subtotal	ATU-SR	99.120	21.860	1.890	7.138	30.888	68.232	5.800	0	0	2.320	40.384		0	45	45	

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página
573/584
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35

4. ESTRUCTURA URBANA GENERAL – DOTACIONES Y RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA

4.1. El Sistema General de Espacios Libres

El conjunto de Espacios Libres con categoría de Parque que en las NNSS 2000 y en la Adaptación Parcial a la LOUA formaban el SSGG de espacios libres presentaba una clara diferenciación entre los espacios libres urbanizados y en servicio y el resto de suelos propuestos, la mayoría de los cuales no se han gestionado como suelo público y por tanto no se han urbanizado, y no están en servicio. Además algunos de los incluidos como SG, por su tamaño y funcionalidad, claramente deben reconsiderarse sistemas locales.

La oferta actual que se localiza en el municipio es la siguiente:

Sistemas Generales de Espacios Libres - Existentes				
SS.GG. Espacios Libres	Localización	Ejecución	Función	Superficie
PU-1 Parque Campo de Feria	ENS. SURESTE	Urbanizado	Campo de Feria	2.646
PU-2 Parque Calle Fray Antonio	ENS. SURESTE	Urbanizado	Parque ajardinado /Area Infantil	1.570
PU-3 Plaza Constitución	CENTRO HISTORICO	Urbanizado	Plaza representativa	582
PU-4 Jardines c/ Iglesia	NAVARREDONDA	Urbanizado	Plaza ajardinada representativa	6.961
PU-5 Plaza Cardenal Espinola	CENTRO HISTORICO	Urbanizado	Plaza representativa	244
			Total SSGG Espacios Libres Existentes	12.003

La dotación propuesta de ampliaciones del SSGG de Espacios llbres es la siguiente:

Sistemas Generales de Espacios Libres – Propuestos en PBOM adicionales				
SS.GG. Espacios Libres	Localización	Ejecución	Función	Superficie
SGEL-1 Parque Tormenta / Arroyo Cañuelo	Suelo Rustico ATU SR-3 Ensanche Sureste	Expropiacion	Parque urbano Zona SurEste/Tanque Tormenta	21..861
SGEL-2 Parque Hacienda San Pedro	Suelo Rustico ATU SR-1 Ensanche Noroeste	Cesion por Convenio	Parque Urbano/Zona NorOeste	8.370
SGEL-3A E.L. SG Sector S-2 (UE-1)	Suelo Urbano. Sector S-2 (UE-1)	Gestionado	Parque Urbano Zona Centro	1.162
SGEL-3B E.L. SG Sector S-2 (UE-2)	Suelo Rustico ATU-SR-2	Gestión por compensacion	Parque Urbano Zona Centro	2.917
			Total SSGG Espacios Libres Propuestos PBOM	34.310

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 574/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Además de los citados existen otros dos Parques previstos en el Planeamiento en Suelo Rustico , separados de los nucleos urbanos: el Parque Rural de la Fuente de la Mezquitilla, (sin urbanizar ni gestionar de 800 m2 de superficie), y el Parque Rural del Corbones, en el extremo sur del término municipal en la ribera del Corbones, (parque urbanizado como área de merenderos y esparcimiento rural y superficie aproximada de 30.000 m2). Ambos parques por su función y localización territorial, no se incluyen en el cómputo del estándar de SSGG de Espacios Libres.

Según el documento del Nuevo PGOU, la superficie total de SSGG de espacios libres prevista en el planeamiento anterior (existentes mas nuevos proyectados), era de 55.787 m2, que en relación a la capacidad poblacional máxima del PGOU, 7.216 habitantes, generaba un estándar teórico de 7,73 m2 /hab.

Este estándar es superior al que establece el Articulo 82 del Reglamento d ela LISTA, de 5 m2/habitante, para municipios de menos de 10.000 habitantes.

Si valoramos los datos reales y actuales , la superficie total de SSGG de espacios libres "existentes"actualmente en servicio y urbanizados es de 12.003 m2, que en relación a la población actual censada en 2024 de 4.220 habitantes, mas la capacidad de poblacion de los solares urbanizados existentes en Suelo Urbano , (no incluidos en ATUs), 780 habitantes mas (325 solares x 2,4 Hab/viv = 780 hab), genera un estándar real existente de 2,40 m2 /hab.(12.003 m2/5.000 hab = 2,40). Inferior al estándar minimo del Reglamento de la LISTA

El PBOM ajusta la propuesta de nuevos SGEL para garantizar el estándar legal mínimo de 5 m2/hab,(Articulo 82.3 Reg. LISTA) a la nueva capacidad poblacional máxima de las Actuaciones de Transformacion delimitadas y programadas (en Suelo urbano y Suelo Rustico), considerando la capacidad máxima prevista de 6.176 habitantes (4.220 censados + 780 de solares existentes + 1.176 nuevos habitantes), correspondientes al incremento de 490 nuevas viviendas,(ATU-SU 392 viv, y ATU SR, 93 viv), aplicando la superficie total de SGEL propuesto, existente y gestionable en las actuaciones programadas de 46.313 m2 (12.003 m2 + 34.310 m2), y se obtiene un nuevo estándar dotacional "objetivo" del plan de SGEL de 7,50 m2/hab. (46.313 m2 /6.176 hab = 7,50 m2/hab) Este estándar supone un claro incremento del estándar existente, y es superior al minimo que establece el Reglamento d ela LISTA, y mantiene con muy escasa variacion el estándar de referencia fijado en el PGOU..

4.2. Sistema General de Equipamientos

4.2.1. Equipamiento General Docente

La oferta actual que se localiza en el municipio es la siguiente:

Equipamiento Docente - Dotación Actual	
SS.GG. Equipamiento DOCENTE existente	Superficie
ED-1 I.E.S. Bachillerato	13.673
ED-2 C.E.I.P. Los Sauces	11.321
ED-3 Guardería Infantil	595
Total SSGG Equipamiento Docente	25.589

El estándar de referencia de los SSGG Educativos actual en SU, considerando la población y viviendas actuales, mas la capacidad de los solares vacantes existentes, sería la siguiente:

Capacidad de habitantes SU: 4.220 hab + 780 hab = 5.000 hab

(325 solares x 2,4hab/viv) = 780 hab

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+ 325 solares = 2.387 viv

Estándar: 10,72 m2s/viv (25.589 m2s/2.387 viv)

(equivalente a 5,11 m2/hab = 25.589 m2/ 5.000 hab))

La dotación propuesta de ampliaciones del SSGG Educativo es la siguiente:

Equipamiento Docente – Ampliación propuesta en PBOM	
SS.GG. Equipamiento DOCENTE existente	Superficie
ED-4 I.E.S. Bachillerato (Ampliacion S-4))	2.135
SGE-3 I.E.S. Bachillerato (Ampliacion ATU-SU-11)	960
Total SSGG Equipamiento Docente	3.095

El estándar de referencia de los SSGG Educativos que se genera con la propuesta del PBOM, considerando la población y viviendas actuales, más la capacidad de los solares vacantes existentes, mas la capacidad de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano y suelo rustico programadas, , aplicada sobre la superficie total de Equipamiento Docente 28.684 m2 sería la siguiente:

Capacidad máxima de habitantes PBOM: 6.176 habitantes, (4.220 + 780 solares +1.176 nuevos)

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 575/584

Código Seguro De Verificación
wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por
Isabel Andrade Avalos
Observaciones
Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página
Estado
Firmado
Fecha y hora
28/04/2026 09:21:35
576/584
Url De Verificación
https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+325 solares) = 2.387 viv

Viviendas nuevas PBOM: (ATU-SU 392 viv, y ATU SR, 93 viv),= 490 viv

Capacidad total Viviendas : 2.877 viv

Estándar: 9,97 m2s/viv (28.684 m2s/2.877viv)

(equivalente a 4,64 m2/hab= 28.684 m2 /6.176 hab))

4.2.2. Equipamiento General Deportivo

La oferta actual que se localiza en el municipio es la siguiente:

Sistema General de Equipamiento DEPORTIVO - Existente				
SS.GG. Equipamiento DEPORTIVO	Localización	Grupo	Espacio Deportivo	Superficie
DP-1 Campo de fútbol El Cañuelo	ENS. SURESTE	Modulo Base	FUT	6.870
DP-2 Polideportivo y Piscina Municipal	ENS. SURESTE	Modulo Base	POL	12.000
DP-3 Pabellon Cubierto	ENS.NOROESTE	Modulo Base	PAB	3.692
DP-4 Pista Polideportiva La Mezquitilla	MEZQUITILLA	Modulo Base	POL	550
			Total SSGG Equipamiento DEPORTIVO existente	23.112

El estándar de referencia de los SSGG Deportivos actual en SU, considerando la población y viviendas actuales, más la capacidad de los solares vacantes existentes, sería la siguiente:

Capacidad de habitantes SU: 4.220 hab + 780 hab = 5.000 hab

(325 solares x 2,4hab/viv) = 780 hab

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+ 325 solares = 2.387 viv

Estándar: 9,68 m2s/viv (23.112 m2s/2.387 viv)

(equivalente a 4,62 m2/hab = 23.112 m2/ 5.000 hab))

La dotación propuesta de ampliaciones del SSGG Deportivo es la siguiente:

Equipamiento Deportivo – Ampliación propuesta en PBOM	
SS.GG. Equipamiento DEPORTIVO ampliación	Superficie
SGE-2 Ampliacion Deportivo Sur . ATU-SR-3	1.890
SGE-4 Ampliacion Deportivo Sur	4.480
SGE-5. Ampliacion Deportivo Navarredonda ATU-SU-8	1.070
Total SSGG Equipamiento Docente	7.440

El estándar de referencia de los SSGG Deportivos que se genera con la propuesta del PBOM, considerando la población y viviendas actuales, más la capacidad de los solares vacantes existentes, mas la capacidad de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano y suelo rustico , aplicada sobre la superficie total de Equipamiento Deportivo 30.652m2 sería la siguiente:

Capacidad máxima de habitantes PBOM: 6.176 habitantes, (4.220 + 780 solares +1.176 nuevos)

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+325 solares) = 2.387 viv

Viviendas nuevas PBOM: (ATU-SU 392 viv, y ATU SR, 93 viv),= 490 viv

Capacidad total Viviendas : 2.877 viv

Estándar: 10,65 m2s/viv (30.552 m2s/2.877viv)

(equivalente a 4,96 m2/hab= 30.552 m2 /6.176 hab))

4.2.3. Equipamiento General de Interes Público y Social

La oferta actual que se localiza en el municipio es la siguiente:

Los Servicios de Interés Público y Social se concentran principalmente en el centro histórico y en el ensanche oeste de la ciudad.

Sistemas Generales de carácter Público y Social (SIPS) - Existentes			
SS.GG. Equipamiento SOCIAL	Localización	Carácter	Superficie
SS-1 Ayuntamiento - Sede de Gobierno	CENTRO	Administrativo	329
SS-2 Casa de la Cultura/ Biblioteca	CENTRO	Cultural	249
SS-3 Caseta Municipal	ENS SURESTE	Social/Cultural	862
SS-4 Centro de Rehabilitacion	CENTRO	Asistencial	182
SS-5 Oficinas INEM	CENTRO	Administrativo	130
SS-6 Teatro Municipal	CENTRO	Cultural	768
SS-7 Hogar del pensionista	CENTRO	Social	495
SS-8 Centro de Salud	ENS NOROESTE	Sanitario	789
SS-9 Taller de Empleo	ENS NOROESTE	Asistencial	586
SS-1 0 Residencia de Ancianos	ENS SURESTE	Social /Asistencial	854
SS-11 SSLL reserva sector S-2 (UE-1)	ENS NOROESTE	Sin definir	1.000
		Total SSGG SIPS existentes	6.244

El estándar de referencia de los SSGG Social SIPS en SU, considerando la población y vivienda actual, más la capacidad de los solares vacantes existentes, sería la siguiente:

Capacidad de habitantes SU: 4.220 hab + 780 hab = 5.000 hab

(325 solares x 2,4hab/viv) = 780 hab

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+ 325 solares = 2.387 viv

Estándar: 2,61 m2s/viv (6.244 m2s/2.387 viv)

(equivalente a 1,24 m2/hab =(6.244 m2/ 5.000 hab))

La dotación propuesta de ampliaciones del SSGG SIPS es la siguiente:

Sistemas Generales de carácter Público y Social (SIPS) – Propuestos en PBOM ampliación			
SS.GG. Equipamiento SOCIAL	Localización	Carácter	Superficie
SGE-1A Parcela silo Agrario	ENS NOROESTE	Sin definir	1.770
SGE-1B Parcela Silo Agrario	ENS NOROESTE	Sin definir	2.370
SGE-1c Parcela Silo Agrario	ENS NOROESTE	Sin definir	1.020
SS-12 SSLL ATU-SR-1 (UE-2 sector S-2)	ENS NOROESTE	Sin definir	114
SS-13 SSLL ATU-SR-1 San Pedro	ENS NORTE	Sin definir	1.300
		Total SSGG SIPS propuestos	6.574

El estándar de referencia de los SSGG sociales SIPS que se genera con la propuesta del PBOM, considerando la población y vivienda actual, más la capacidad de los solares vacantes existentes, mas la capacidad de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en suelo urbano y suelo rustico, aplicada sobre la superficie total de Equipamiento Social SIPS , 12.818 m2 , sería la siguiente:

Capacidad máxima de habitantes PBOM: 6.176 habitantes, (4.220 + 780 solares +1.176 nuevos)

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+325 solares) = 2.387 viv

Viviendas nuevas PBOM: (ATU-SU 392 viv, y ATU SR, 93 viv),= 490 viv

Capacidad total Viviendas : 2.877 viv

Estándar: 4,45 m2s/viv (12.818 m2s/2.877viv)

(equivalente a 2,075 m2/hab= 12.818 m2 /6.176 hab))

4.2.4. Resumen Total de Equipamientos

En su conjunto el sistema general de dotaciones de equipamientos proyectados en el PBOM , acumula una superficie total de 72.157 m2 de suelo (28.684 m2 + 30.652 m2+ 12.818 m2), lo que supone un estándar de referencia siguiente, sobre la capacidad máxima de habitantes y viviendas prevista y programada por el PBOM, con un total de 6.176 hab. Y de 2.877 viv:

Estándar: 25,08 m2s/viv (72.157 m2s/2.877 viv) equivalente a 11,68 m2/hab (72.157 m2s/6.176 hab)

Este estándar no está fijado de forma global en la LISTA. No obstante es bastante superior a los que se pueden aplicar como referencia, por asimilación a estándares de dotaciones locales para suelos de nuevo desarrollo (Art. 82 Reg. LISTA de 2,5 m2 /hab), o Reglamento de planeamiento: Educativo 12 m2/viv, + Deportivo 6 m2/viv + Social 4 m2/viv = Total 22 m2/viv).

4.3. Servicios Urbanos

El Plan Basico de Ordenacion Municipal entiende los Servicios Urbanos como suelos o dotaciones de titularidad pública que sirven para albergar otros servicios municipales singulares, o las instalaciones de Infraestructuras de servicios urbanos: Cementerio Municipal, Bomberos, Guardia Civil, Depósito de Agua, Planta de tratamiento de Basuras, Depuradoras, etc. Estos servicios y lo suelos que ocupan, no tienen fijado un estándar superficial por habitante o número de vivienda por la legislación urbanística, y los suelos a reservar dependerán de las distintas necesidades funcionales en cada caso.

Tan solo existe actualmente otra demanda de suelo que la de ampliar la capacidad del Cementerio, por lo que se propone una actuación de gestión de suelo en suelo rustico para su futura ampliación., tras la instalación del Tanatorio.

Servicios Urbanos			
SS.GG. Servicios Urbanos	Localización	Carácter	Superficie
SU-1 Depósito de Agua	ENS. NOROESTE	Abastecimiento	1.370
SU-2 Cementerio y Tanatorio	ENS. SURESTE	Funerario	5.518
SU-3 Bomberos	INDUSTRIAL NORTE	Bomberos	892
SU-4 Almacén municipal	INDUSTRIAL NORTE	Servicios municipales	770
SU-5 y SU-6 Depuradoras	Arroyo la Parra Mezquitilla	Depuradora Depuradora	4.875 540
		Subtotal existente	13.965
SU-7 Parcela SIPS reforma sector S-6	Sector-6	Punto limpio y Almacén Municipal	2.667
SGSI-1 Ampliación Cementerio	Cementerio	Funerario	2.605
		Subtotal proyectado	5.272
		Total SSGG SERVICIOS URBANOS	19.237

En el municipio, están resueltos suficientemente todos estos servicios y los suelos necesarios al efecto, incluyendo la instalación de las depuradoras de aguas residuales, de reciente construcción, que se recogen por el planeamiento municipal, en proximidad al Arroyo dela Parra, pasado Navarredonda, y al oeste de Mezquitilla.+ Ademas se contempal la posible ampliación de los depósitos de agua en posición más elevada, que deberían implantarse en la parcela del Consorcio ubicada en el depósito de distribución en alta. Esta actuacion debe desarrollarse con la coordinación con el Consorcio que gestiona estos servicios y con la financiación de otras administraciones de rango supramunicipal. La gestión de los suelos no es en este caso necesaria al ser de titularidad publica..

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Página: 577/584

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

4.4. Sistema Local de Espacios Libres

En el núcleo de El Saucejo el PBOM mantiene como SLEL los espacios libres existentes y en servicio con tamaño superficial reducido como plazas o áreas ajardinadas, y funcionalidad apropiada a escala de barrio, que ya aparecen contemplados y definidos por el planeamiento vigente en el suelo urbano consolidado.

Sistemas Locales de Espacios Libres en Suelo Urbano - Existentes				
SS.LL. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
EI-1 Plaza Portal de San Vicente	CENTRO HISTORICO	Urbanizado	Plaza	172
EI-2 Plaza en Calle Fray Antonio	ENS. SURESTE	Urbanizado	Plaza	292
EI-3 Jardines Calle Huerto 1	ENS. SURESTE	Urbanizado	Plaza/jardin	405
EI-4 Jardines Calle Huerto 2	ENS. SURESTE	Urbanizado	Plaza/jardin	630
EI-5 Plaza carretera. Ecija Osuna	ENS. NOROESTE	Urbanizado	Plaza	470
EI-6 E.L. local campo de feria S-4	ENS. SURESTE	Sin urbanizar	Jardín	573
EI-7 Jardines residencia ancianos S-4	ENS. SURESTE	Urbanizado	Plaza	700
EL-8 EL protección viario S-6	Z. INDUSTRIAL NORTE	Urbanizado	Espacio libre protección viario	3.930
EI-9 EL local ladera interior S-6	Z. INDUSTRIAL NORTE	Urbanizado	Espacio libre ajardinado	2.870
EL-10 E.L. local sector 2	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	976
EI-11 E.L. local sector 2	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	541
EI-12 El Calle Pozo de la Noria(UE-9)	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	600
EI-13 El Mirador Mezquitilla	MEZQUITILLA	Urbanizado	Plaza	773
EI-14 El Mirador Mezquitilla	MEZQUITILLA	Urbanizado	Plaza	282
EI-15 El Casas de Maestros	ENS. NOROESTE	Urbanizado	Plaza	183
			Total SSLL Espacios Libres Existentes SU	13.397

- No se computa la parte de mayor pendientede la ladera del EL-9, que no es usable y se considera como espacio libre de protección d ela topografia

El estándar de referencia de los espacios libres locales actual en SU, considerando el numero de viviendas actuales existentes en SU mas la capacidad de los solares vacantes existentes, , y conforme a la superficie de espacios libres en el suelo urbano consolidado actual seria la siguiente:

Capacidad de viviendas SU: 2.062 viviendas existentes+ 325 solares = 2.387 viv

Capacidad máxima de habitantes SU: 6.176 habitantes, (4.220 + 780 solares = 5.000 habitantes)

Estándar de espacios libres locales existente en SU: 5,61 m2s/viv (13.397 m2s/2.387 viv)

2,67 m2/hab.(13.397 m2s/5.000 hab =2,67 m2/hab)

Además el PBOM incorpora como actuación singular de reurbanización la reurbanización del borde urbano del Arroyo de Navarredonda.

TABLA 12 / 04 SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS EN SUELO URBANO

Sistemas Locales de Espacios Libres en Suelo Urbano – Propuestos en PBOM ampliación				
SS.LL. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
EI-16 EL Arroyo Navarredonda	NAVARREDONDA	Sin urbanizar	Jardin	913
			Total SSLL Espacios Libres Propuestos SUNC	913

Estos nuevos suelos mejorarían parcialmente el estándar de espacios libres locales en Suelo Urbano existente a 6,52 m2s/viv.

Nuevos Sistemas Locales de espacios llbres en Actuaciones en Suelo urbano

Sistemas Locales de Espacios Libres en ATUs definidas en Suelo Urbano – Propuesta PBOM				
SS.LL. ESPACIOS LIBRES	Localización	Ejecución	Función	Superficie
EL-17 Jardin ATU-SU -8 C/ Iglesia	NAVARREDONDA	Sin urbanizar	Jardin	1.140
EL-18 Jardin ATU-SU-3 Era Mora Norte	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	1.270
EL-19 Jardin ATU-SU -4 Era Mora Sur	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	810
EL-20 Plaza ATU-SU -4 Era Mora Sur	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Plaza	480
EL-21 Jardin ATU-SU -7 Calle Verbena	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	537
EL-22 Jardin ATU-SU -7 Calle Verbena	ENS. NOROESTE	Sin urbanizar	Jardin	300
EL-23 Jardin ATU-SU-10 Vereda Cañuelo	ENS. SURESTE	Sin urbanizar	Jardin	1.700
EL-24 Jardin ATU-SU -9 Vereda Cañuelo	ENS. SURESTE	Sin urbanizar	Jardin	540
EL-25 Jardin ATU-SU -11 Alpechin	ENS. SURESTE	Sin urbanizar	Jardin	900
EL-26 Jardin ATU-SU -13 Lechin	ENS. SURESTE	Sin urbanizar	Jardin	1.140
EL-27 Jardin ATU-SU -12C/Navarredonda	NAVARREDONDA	Sin urbanizar	Jardin	525
			Total SSLL Espacios Libres Propuestos ATUs SU	9.332

El estándar de referencia de los espacios libres locales , considerando la nueva capacidad residencial generada considerando el total de las ATUs delimitadas y ordenadas en esta categoría de suelo con 392 viviendas nuevas , sería el siguiente, casi cuatro veces superior al estándar existente de espacios libres en suelo urbano:

Capacidad de viviendas nuevas en ATUs ordenadas en SU: 392 viv x 2,4 hab/viv = 940 hab

Estándar EL en SU (ATUs): 23,80 m2s/viv (equivalente a 9.332 m2s/392 viv)

9,92 m2s/hab (equivalente a 9.332 m2s/940 hab)

La propuesta del PBOM , también da cumplimiento al apartado 8 del Articulo 82 del Reglamento de la LISTA, en cuanto a que la superficie de sistemas locales de espacios libres del conjunto de las Actuaciones de Transformacion Urbanística en Suelo Urbano , es superior al 10% de las superficies netas (excluyendo SSGG), de las ATUs delimitadas. Este requisito se cumple de forma conjunta, aunque en algunos casos individuales , se excepciona de estas cesiones, ante el resultado de obtención de superficies insuficientes e inviables para su funciónalidad y mantenimiento .

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Página: 578/584
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

De manera que la propuesta del PBOM mejora considerablemente en el Suelo Urbano el nivel dotacional de espacios libres locales existentes del conjunto de la población en Suelo Urbano que se toma como referencia o como estándar existente del conjunto , , que se considera mas representativo que el de los niveles dotacionales de las distintas zonas homogéneas segregadas, considerando el reducido tamaño de la población.

Al mismo tiempo la suma acumulada de superficies de espacios libres totales en el conjunto del suelo urbano (Existentes + Nuevos en ATUs), en relación al total de viviendas (existentes mas nuevas en ATUs), supone una mejora global de conjunto del sistema de espacios libres locales, que no solo ve mejorada su proporción superficial , sino también su distribución y localización.

Total Suelo Urbano : 23.642 m2s/2.779 viv = 8,50 m2s/viv, (2.387 viv + 392 viv = 2-779 viv),

Total Suelo Urbano : 23.642 m2s/5.940 hab = 3,98 m2s/hab), (5.000 hab +940 hab = 5.940 hab)

El sistema local de espacios libres. medias dotacionales por areas homogeneas .

El resultado de analizar y distribuir las superficies de Espacios Libres Locales entre las distintas Areas Homogeneas en que subdivide el Suelo Urbano (Suelo Urbano mas ATUs en Suelo Urbano), arroja las siguientes Medias Dotacionales de cada Zona Urbana en m2/viv.

TABLA 12 / 06 SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES. MEDIAS DOTACIONALES

			Sistemas Locales de Espacios Libres - Medias Dotacionales Suelo Urbano m2/viv							
	Zonas	Uso Global	Viv Existentes	Viv Nuevas	Viv Total	EELL Existentes	EELL Propuesta	EELL Total	Media anterior	Media PBOM
ZG-1	Area Historica	Residencial	690	12	702	172	0	172	0,25	0,245
ZG-2	Ensanches	Residencial	1400	357	1.757	6.367	7.667	14.034	4,54	7,987
ZG-3	Industrial Norte	Industrial	0	0	0	6.800	0	6.800		
ZG-4	Navarredonda	Residencial	175	23	198	0	2.578	2.578	0,00	13.020
ZG-5	Mezquitilla	Residencial	122	0	122	1.055	0	1.055	8,64	8,647
	TOTAL		2387	392	2.779	13.397	10.245	23.642		8,507

Se comprueba que la propuesta del PBOM mejora notablemente las Medias Dotacionales de las Zonas Urbanas donde tiene incidencia la aportación de nuevas dotaciones locales de ATUs en Suelo Urbano, fundamentalmente en las Zonas Homogeneas de Ensanche y Navarredonda. No existe incidencia ni cambio reseñable en las medias dotacionales del resto de Zonas, donde no hay intervenciones.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==

Firmado Por: Isabel Andrade Avalos

Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental

Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D

Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado: Firmado

Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

Página: 579/584

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Página: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/verfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Página: 580/584
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

4.5. Directrices del PBOM para la reserva de vivienda protegida

El Plan Basico de Ordenacion Municipal, no tiene por objetivo generar nuevos desarrollos de nueva urbanización de uso global residencial, en Actuaciones en Suelo Rustico, por considerar la oferta suficientemente cubierta con las actuaciones de colmatación de vacios en Actuaciones en SU.

No obstante si se propone una nueva Actuacion de Nueva Urbanizacion ATU-SR-3 en el entorno del Polideportivo Municipal, con el fin de generar nuevos Sistemas Generales de espacios libres , equipamiento ,y viario, y para completar y terminar el borde urbano del ensanche sur , incorpora usos pormenorizados residenciales , en una pequeña cuantia para sellar medianeras y formalizar el espacio del Parque , siendo el Uso Gobal el Dotacional. En consecuencia no es de aplicación la reserva del 40% de vivienda protegida VPM. Aunque considerando que es una Actuacion de iniciativa municipal, por expropiación , y su reducida cuantia superficial, estos suelos podrían destinarse en su integridad a la promoción de suelo para vivienda protegida, compensando las exenciones necesarias, que se aplican a otra Actuaciones residenciales en Suelo Urbano, pequeñas para generar reservas de VP adecuadas para su promoción, o que tienen tipologías inadecuadas para esta función. .

La reserva de vivienda protegida nueva que puede incorporar el PBOM, es fundamentalmente aplicable a las Áreas de Reforma Interior o en Vacíos Urbanos de uso residencial en ATUs Suelo urbano.

En los vacios y áreas de reforma, de uso residencial, definidas en Actuaciones en suelo urbano , le es de aplicación la reserva del 20% , (ley Estatal), destinada a vivienda protegida., modificándose las anteriores determinaciones que establecia al efecto el PGOU.

Como criterio general se aplicaran estas reservas de forma proporcional y ajustada a las condiciones especificas de las distintas Actuaciones en SU, exceptuando las de densidades bajas , o en el entorno de 15 viv/ha, o también en aquellos casos que se considere que el número de viviendas resultantes y la edificabilidad destinada a este fin, resultan excesivamente bajas , e inapropiadas para generar promociones conjuntas de vivienda protegida, o que por la edificabilidad, diseño y tamaño de las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, resultan excesivamente grandes e inadecuadas para esta finalidad. (Normalmente casos de ámbitos de vacios urbanos pequeños).

En los casos que se excepcionen las reservas, la edificabilidad y el número de viviendas protegidas teórico que se exime se compensara en otras actuaciones, con mejor aptitud o capacidad, facilitando la coherencia en la producción de este modelo de vivienda, y equilibrando estas cargas adicionales con exencion de otras cargas de cesion de suelo dotacional.

Así se realizara una aplicación global del 20% de reserva de vivienda protegida, sobre el total de la edificabilidad residencial del conjunto de Actuaciones de Transformacion Urbanística en el suelo urbano de uso residencial,, a las que es de aplicación esta Norma, que se asigna y localiza de forma distinta sobre las distintas actuaciones.

La concreción numérica de las reservas de vivienda protegida aplicable, se desarrolla, en las Determinaciones de Ordenacion Detallada de las Actuaciones de Transformacion Urbanistica en Suelo Urbano, y en las Fichas correspondientes de Dedarrollo de Actuaciones de las Normas Urbanisticas, de forma pormenorizada sobre cada Actuacion, definiendo las edificabilidades residenciales y las viviendas resultantes de aplicar la Reserva Generica del 20% de Vivienda Protegida , a las distintas actuaciones residenciales en SU, definiendo también las actuaciones con exenciones respecto al porcentaje genérico, y las compensaciones por exceso en otras actuaciones, para mantenr en la globalidad el parámetro de reserva del 20%.

Localización y Programación de las Viviendas Protegidas

Es una determinación estructural del planeamiento general la localización de las reservas de suelo para vivienda protegida en aquellas parcelas que por sus características se consideren idóneas y adecuadas para este uso. Atendiendo a la casuística de desarrollo de las actuaciones propuestas desde el PBOM, las reservas de suelo para de vivienda protegida, se pueden localizar en:

Ámbitos con ordenación detallada recogida en el PBOM, a recoger gráficamente en plano de ordenación O.6 "Calificación del suelo, Ordenanzas de Zona"

Ámbitos a desarrollar con figura de planeamiento: será el instrumento de planeamiento (Plan Parcial, PERI, ED.) el que localice las reservas de suelo

En lo relativo a la programación de la ejecución de las viviendas protegidas, un plazo de cuatro (4) años para la obtención de la calificación provisional de vivienda protegida a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización, y un plazo máximo de cuatro (4) años, a partir del anterior para la obtención de la calificación definitiva y finalización de las viviendas. Este plazo podrá ser modificado o ajustado de acuerdo con la evolución del Registro de Demandantes y las previsiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

5. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

El Documento de Ap. Inicial del PBOM realiza una valoración y en consecuencia una propuesta inicial de protección individualizada de elementos que considera destacables desde el punto de vista patrimonial, definiendo unos niveles niveles básicos para su inclusión en el Catálogo de Bienes y Eelementos de Proteccion Patrimonial

Patrimonio Arquitectonico Singular

A.1	Iglesia de San Marcos	Núcleo urbano
A.2	Hacienda San Pedro	Núcleo urbano
A.3	Cementerio de San José	Núcleo urbano
A.4	Ermita de San José	Navarredonda
A.5	Ermita de La Inmaculada	La Mezquitilla

Elementos Patrimoniales Singulares

E.1	Fuente de la Mezquitilla	La Mezquitilla
E.2	Fuente/Pilar de Navarredonda	Navarredonda
E.3	Aljibe y Alberca "La Noria"	Navarredonda
E.4	Fuente de la Plaza de la Iglesia	Núcleo urbano
E.5	Fuente Pilar C/Maestro Antonio Montero	Núcleo urbano

Yacimientos Arqueológicos

Y.1	Yacimiento Los Baldios/camino Postero	Territorio

Patrimonio Arquitectonico en el Medio Rural

C.1	Cortijo de Govantes	Territorio
C.2	Cortijo de La Lebrona	Territorio
C.3	Cortijo/Molino de las Monjas	Territorio
C.4	Cortijada de Majadahonda	Territorio
C.5	Cortijo Saucedilla	Territorio
C.6	Cortijo Garzón	Territorio

Patrimonio Arquitectonico (Viviendas) en el Medio Urbano

V.1	Calle Ronda nº 20	Núcleo Urbano
V.2	Calle Teba nº 7	Núcleo Urbano
V.3	Plaza Cardenal Espinola nº 9	Núcleo Urbano
V.4	Calle Teba nº 5	Núcleo Urbano
V.5	Calle Horno nº 5	Núcleo Urbano

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 581/584

V.6	Plaza Cardenal Espínola nº 2	Núcleo Urbano
V.7	Calle Iglesia nº 24	Núcleo Urbano – Navarredonda
V.8	Calle Cruz nº 51	Núcleo Urbano – Navarredonda

Patrimonio Elementos Naturales Singulares

N.1	Olivo Milenario	Territorio

6. LA PARTICIPACION CIUDADANA EN EL PROCESO DE REDACCION DEL PLAN

6.1. DOCUMENTOS PREVIOS DEL PBOM Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

6.1.1. DOCUMENTOS PREVIOS

Los trabajos previos del PBOM de El Saucejo comenzaron en los primeros meses de 2016, viniéndose a formalizar en el DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO presentado al Ayuntamiento en Junio del mismo año.

Con la información recabada tras el análisis de todos los componentes que influyen en la ordenación urbanística (territorio, medio ambiente, caracterización económica y social, medio urbano, etc.) y con un diagnóstico claro de las necesidades y potencialidades del municipio, se continuaron los trabajos de elaboración del Plan por el equipo redactor con las directrices de los representantes municipales. Fruto de ello se materializa el AVANCE DEL PGOU que contiene ya propuestas ponderadas y concretas.

El AVANCE DEL PGOU viene a constituirse como el documento formal sobre el que iniciar el debate ciudadano y político sobre el futuro urbanístico de El Saucejo, con sus implicaciones asociadas en materia de medio ambiente e incidencia en la salud de la población.

El documento de AVANCE DEL PGOU fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 19/01/2017

6.1.2. LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL PGOU – PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tras la publicación del acuerdo de pleno de aprobación del AVANCE en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla (BOP nº 34 de 11/02/2017) se inició la EXPOSICIÓN PUBLICA del DOCUMENTO DE AVANCE y ADMISIÓN de SUGERENCIAS por un periodo de dos meses, tiempo sustancialmente mayor al mínimo de un mes establecido en la legislación.

Además de la exposición pública propiamente dicha del documento en el Ayuntamiento para su consulta, tanto a nivel presencial en las dependencias del consistorio como en su plataforma digital, se realizaron distintas actuaciones encaminadas a dar a conocer el contenido de los trabajos y fomentar la participación ciudadana, pudiéndose destacar:

- Reparto postal a los habitantes del municipio de folletos explicativos del proceso abierto con las ideas generales del Avance y explicación de los mecanismos de participación.
- Conferencia del técnico redactor sobre los objetivos del Plan a la que fueron invitados los representantes vecinales y entidades sociales del municipio.
- Jornada semanal de atención ciudadana en el Ayuntamiento por parte de los miembros del equipo redactor para explicación individualizada de los contenidos del Avance a los vecinos interesados que así lo solicitasen.

Durante el periodo de exposición pública se recibieron en el registro del Ayuntamiento 17 SUGERENCIAS en relación con las determinaciones contenidas en el documento de Avance, estando TODAS vinculadas directamente a la ordenación urbanística y ninguna estaba enfocada directamente a introducir mejoras de carácter medioambiental o de mejora para la salud de la población.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35
Página: 582/584

6.1.3. PRONUNCIAMIENTOS PREVIOS DE ADMINISTRACIONES: LA EVALUCACION AMBIETAL ESTRATEGICA Y EL DOCUMENTO DE ALCANCE

Durante el periodo de EXPOSICIÓN PUBLICA del DOCUMENTO DE AVANCE se solicitaron a los organismos respectivos los preceptivos informes sectoriales que en este momento procedimental correspondiesen.

Entre los procedimientos iniciados destaca la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA solicitando el inicio de la misma el 31/01/2017 ante el órgano ambiental: Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla quedando vinculada al expediente ambiental SE/066/17.

Con fecha de 22/02/2017 el Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla emite RESOLUCIÓN DE ADMISIÓN A TRAMITE de la Evaluación Ambiental Estrategica del PGOU de El Saucejo.

Una vez iniciado el procedimiento, el Servicio de Prevención Ambiental como departamento encargado de la coordinación, procede a abrir el trámite de consultas. Tras recabar los informes sectoriales, y analizada la documentación urbanística y ambiental del Plan General, la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla emite el 04/08/2017 el DOCUMENTO DE ALCANCE

Las determinaciones contenidas en el Documento de Alcance han sido incorporadas al texto del PGOU apto para aprobación inicial.

7. SUSPENSION TEMPORAL DE LICENCIAS

La propuesta general del PBOM va a venir a modificar las condiciones urbanísticas (clasificación del suelo, ordenación, edificabilidad, cargas, aprovechamiento, etc.) de determiandos ámbitos del núcleo urbano de El Saucejo.

Para preservar los objetivos de ordenación del Plan durante el periodo de tramitación del mismo, en conformidad con la legislación vigente , el pleno del Ayuntamiento puede acordar un plazo específico, no superior a dos años, durante el cual se produzca la suspensión temporal de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos específicos en los que la ordenación urbanística propuesta plantee cambios sustanciales respecto al régimen urbanístico vigente.

Este periodo de suspensión temporal de licencias durante la fase de tramitación del Documento de PBOM será el que se determine en el acuerdo municipal de aprobación inicial del documento y sometimiento a información pública del mismo.

AMBITOS DONDE SE SUSPENDE TEMPORALMENTE EL OTORGAMIENTO DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS

Corresponde con:

- Actuaciones de transformacion urbanistica en Suelo Urbano (ATU-SU)
- Actuaciones Urbanisticas de Apertura de viario en Suelo Urbano (AU-AV)
- Actuaciones de transformacion urbanistica en Suelo Rustico (ATU-SR)
- Actuaciones para la obtención de Sistemas Generales (ASGE, ASGEL; ASGV, y ASGSI)

Las áreas delimitadas corresponden con las así denominadas y grafiadas en el plano del PBOM *o.08-UN.OC Desarrollo y Gestión* recogidas también gráficamente a título indicativo en en este documento de RESUMEN EJECUTIVO en la tabla del apartado 3.4.1.

CONDICIONES ADICIONALES PARA EL OTORGAMIENTO DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DURANTE EL PERIODO DE SUSPENSION TEMPORAL

Durante el periodo de suspensión temporal referido, para el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el suelo urbano excluidas las áreas definidas en el apartado anterior, será necesario cumplir simultáneamente las condiciones del planeamiento general vigente (PGOU) y las nuevas determinaciones propuestas en el PBOM

FINALIZACION DEL PERIODO DE SUSPENSIÓN TEMPORAL

Una vez aprobado definitivamente el Plan General y publicado en el Boletín Oficial correspondiente las nuevas ordenaciones derogarán las previstas en el planeamiento general anterior.

Código Seguro De Verificación: wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==
Firmado Por: Isabel Andrade Avalos
Observaciones: Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental
Url De Verificación: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D
Normativa: Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).
Estado: Firmado
Página: 583/584
Fecha y hora: 28/04/2026 09:21:35

EL SAUCEJO, Octubre de 2025

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPTERO

Código Seguro De Verificación	wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw==		
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Estado	Fecha y hora
		Firmado	28/04/2026 09:21:35
Observaciones	Hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por pleno de fecha 16/04/2026. La Secretaria-Interventora Accidental	Página	
		584/584	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wvlIeqCRyY65EuP7FKEYfw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		