



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE HUÉVAR DEL ALJARAFE  
A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

# **ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS**



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUÉVAR DEL ALJARAFE**  
**OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL**

jorge alberto salas lúcia . arquitecto

**JULIO 2009**

**INDICE**

<b>ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA .....</b>	<b>2</b>
<b>CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA .....</b>	<b>2</b>
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA. ....	2
Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial. ....	2
<b>CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL .....</b>	<b>3</b>
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general. ....	3
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes. ....	4
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes. ....	5
<b>CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO .....</b>	<b>6</b>
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano. ....	6
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural. ....	7
Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE) .....	7
Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE) .....	10
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE) .....	11
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE). ....	12
Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE). ....	13
Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE). ....	14
Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE). ....	14
<b>CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>15</b>
Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable. ....	15
<b>CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....</b>	<b>16</b>
Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural. ....	16
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....</b>	<b>16</b>
PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA). ....	16
SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA. ....	17
TERCERA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla .....	17
<b>DISPOSICION DEROGATORIA .....</b>	<b>19</b>
UNICA Artículos del planeamiento general derogados .....	19
<b>ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS .....</b>	<b>20</b>

**ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA**

**CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.**

- 1.- El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Huévar del Aljarafe, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)<sup>(1.1)</sup>.
- 2.- De acuerdo con el apartado segundo de la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, tienen la 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.
- 3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General para las determinaciones objeto de adaptación.

**Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.**

La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Huévar del Aljarafe a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

- Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

---

<sup>(1.1)</sup> Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

- Planimetría: integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano.
- Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

## CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

### Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

- 1.- El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huévar del Aljarafe, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla con fecha 24 de julio de 1996 (BOP nº216 de 16/09/1996). Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por el apartado 3º de la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA.
- 2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
- 3.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.
- 4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

**Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.**

- 1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.
- 2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.
- 3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:
  - Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
  - Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

- Planos de ordenación estructural: del término municipal y del núcleo de urbano, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística<sup>(4.1)</sup>.
- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.
- Estudio de impacto ambiental y otros documentos complementarios del PGOU vigente.

**Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.**

- 1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
- 2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
- 3.- En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

<sup>(4.1)</sup> Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

- La memoria sobre la planimetría.
  - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
  - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstos en los demás planos.
  - Las ordenanzas generales sobre las particulares.
- 4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

### **CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO**

#### **Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.**

- 1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística<sup>(6.1)</sup>, la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en los planos de ordenación estructural del municipio, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
- 2.- Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

---

<sup>(6.1)</sup> Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

**Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural**

- 1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.
- 2.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

**Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)**

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación que se acompañan, del siguiente modo:

**a. Suelo Urbano:**

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística <sup>(8.1)</sup>, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en áreas de reforma interior, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.

---

<sup>(8.1)</sup> Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



**b. Suelo No Urbanizable:**

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable<sup>(8.2)</sup> e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por Legislación Específica: Los Sistemas Generales Territoriales (carreteras, vías férreas, ríos y arroyos, vías pecuarias y caminos), los elementos de protección patrimonial (haciendas y yacimientos arqueológicos) y los terrenos delimitados por el Corredor Verde del Guadiamar e integrantes de Lugar de Importancia Comunitaria de la Red Natura 2000, además de los montes públicos recogidas en el Catálogo de Montes de Andalucía, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Especial protección por planificación territorial o urbanística: SNU correspondiente a la Zona de Especial Protección y SNU correspondiente a la Zona de Escarpe del Guadiamar (paisaje sobresaliente), al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Carácter natural o rural: SNU correspondiente a la Zona Aljarafe, SNU correspondiente a la Zona Dehesa, SNU correspondiente a la Zona El Campo, SNU correspondiente a la Zona Vega del Guadiamar y SNU correspondiente a la Zona Enclave Específico, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación

<sup>(8.2)</sup> Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su categoría. En cualquier caso se atenderán las limitaciones contenidas en las legislaciones y disposiciones sectoriales en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la documentación, así como, en su caso, la legislación específica y la normativa territorial de aplicación (p. ej.: decreto 112/2003 de 22 de abril por el que se declara Paisaje Protegido el Corredor Verde de Guadiamar de la Consejería de Medio Ambiente), sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

**c. Suelo Urbanizable:**

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística<sup>(8.3)</sup> e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado (SURO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.
- Sectorizado (SURS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a las Normas Urbanísticas, recogen

---

<sup>(8.3)</sup> Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

- 3.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regimenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística <sup>(8.4)</sup>.

#### **Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)**

- 1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística <sup>(9.1)</sup>, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, tal y como se recoge en el apartado 3.2 de la memoria de esta Adaptación, puede constatarse que:

- A. La totalidad de las áreas de suelo urbano no consolidado con uso global residencial cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto.
- B. En lo que concierne al suelo urbanizable ordenado, al estar integrado por sectores de uso global industrial también se cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto.

---

<sup>(8.4)</sup> Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

<sup>(9.1)</sup> Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

C. Respecto a suelo urbanizable sectorizado, integrado por los sectores PP T-1, con uso global terciario y PP R-1, con uso global residencial que integran junto a sus Sistemas Generales adscritos el área de reparto 4 y a la actuación de sistema general de espacios libres mediante la figura de Plan Especial, únicamente el Sector PP R-1 con uso residencial, no cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida, pese a lo cual, éste sector justifica sobradamente la citada exigencia al tener destinada la mitad de las viviendas asignadas a algún régimen de protección pública.

Por todo lo anterior, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

2.- Como medida de apoyo que garantice la generación de suelo para vivienda protegida, se establecen coeficientes que exprese adecuadamente el valor del uso de vivienda protegida como tipología y uso edificatorio en relación con las demás y consecuentemente ponderar los rendimientos, costes y mantenimiento de infraestructuras que la misma supone frente al resto de usos e igualmente se establecen coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquéllos propietarios de suelos destinados mayoritariamente a la construcción de viviendas de protección protegida, todos ellos desarrollados en el artículo 12 siguiente.

#### **Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)**

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por

el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

- 2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el apartado 3.3. de la Memoria General y en los planos 2 "Clasificación y categorías de Suelo No Urbanizable" y 6 "Sistemas Generales" del presente documento.

**Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).**

- 1.- El Plan General establece en el plano de ordenación estructural nº 9, de esta adaptación, para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en los capítulos III y IV del Título II de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

- 2.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

ZONAS EN SUELO URBANO	USO global	EDIFICABILIDAD global	DENSIDAD global
		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Viv/ha
CASCO TRADICIONAL	RESIDENCIAL	1,17	74
ENSANCHE CASCO	RESIDENCIAL	0,64	40
NUEVO ENSANCHE	RESIDENCIAL	0,45	25
PERIFERIA	RESIDENCIAL	0,35	12,5
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,81	-

ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	USO global	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		global m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	global Viv/ha
PP I-1/3	INDUSTRIAL	0,4202	-
PP I-2	INDUSTRIAL	0,40	-
PP I-4	INDUSTRIAL	0,55	-
PP T-1	TERCIARIO	0,39	-
PP R-1	RESIDENCIAL	0,545	40
PE	ESPACIOS LIBRES	-	-

**Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).**

- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el artículo 98 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones y que se expresan en el apartado 2.1 de la Memoria General de este documento de Adaptación.
- 2.- La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- 3.- Se establecen los siguientes coeficientes de uso, tipología y correctores que ponderen los rendimientos económicos, costes y mantenimiento de infraestructuras, así como compensar aquellos propietarios de suelo destinados mayoritariamente a viviendas protegidas.
  - a) **Coefficientes de uso:**
    - Residencial: 1,00
    - Industrial: 0,60
    - Terciario ó turístico: 1,30
  - b) **Coefficientes de tipología:**
    - Residencial en vivienda libre: 1,00
    - Residencial en viv. Prot. Oficial ó pública: 0,80
  - c) **Coefficientes correctores:**

Como medida que apoye la disposición de terrenos para la construcción **mayoritaria** de viviendas de protección oficial ó con

algún régimen de protección pública que garanticen suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, garantizando a su vez la compensación a los propietarios de los suelos por los rendimientos económicos, costes y mantenimiento de las infraestructuras que supone la citada construcción mayoritaria de viviendas protegidas, se adoptan los siguientes coeficiente de ponderación aplicables a la edificabilidad destinada a vivienda protegida:

- 0,90 para Sectores ó terrenos en los que se prevea destinar más del 50% de la edificabilidad total del mismo a viviendas con algún régimen de protección.
- 0,85 para Sectores ó terrenos en los que se prevea destinar más del 70% de la edificabilidad total del mismo a viviendas con algún régimen de protección.
- 0,80 para Sectores ó terrenos en los que se prevea destinar más del 90% de la edificabilidad total del mismo a viviendas con algún régimen de protección.

**Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).**

- 1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística<sup>(13.1)</sup> los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en los artículos 120 y 121 del Capítulo II "Normas de Protección del Patrimonio Inmobiliario" del Título V de las Ordenanzas del vigente PGOU con nivel de protección arqueológica ó patrimonial, y en los planos de ordenación nº 7 "Ámbitos de Protección en Suelo No Urbanizable", y nº 11 "Ámbitos de Protección en Suelo Urbano y Urbanizable", quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

**Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).**

- 1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística<sup>(14.1)</sup> las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable

<sup>(13.1)</sup> Artículo 10.1.A.g de la LOUA

<sup>(14.1)</sup> Artículo 10.1.A.h de la LOUA

de especial protección serán las reguladas en las Secciones Tercera y Séptima del Capítulo VI "Zonas en Suelo No Urbanizable de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente", las recogidas en el Título V "Normas de protección del paisaje urbano y rural, de protección del patrimonio inmobiliario, y del medio ambiente" de las citadas Normas Urbanísticas. En todo caso, además se atenderán las limitaciones contenidas en las legislaciones y disposiciones sectoriales en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la documentación, así como, en su caso, la legislación específica y la normativa territorial de aplicación (p. ej.: decreto 112/2003 de 22 de abril por el que se declara Paisaje Protegido el Corredor Verde de Guadiamar de la Consejería de Medio Ambiente).

- 2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en los artículos 15, 69 y 70 del PGOU vigente y en el artículo 52.6 de la LOUA.

#### **CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE**

##### **Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.**

- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas.
- 2.- Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.



## CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, se establece un nuevo plazo de cuatro años para la completa ejecución de las actuaciones previstas en el PGOU (actuaciones de gestión pública directa por expropiación, Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable) y de un año para la presentación para su tramitación del planeamiento de desarrollo.
- 2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la aprobación definitiva de la Adaptación Parcial.
- 3.- Para las actuaciones urbanísticas que mediante el nuevo plazo estipulado no tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente PGOU, se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante.
- 4.- Una vez agotado el nuevo plazo previsto, la administración actuante o los propietarios de los terrenos sometidos a actuaciones expropiatorias, podrán adoptar o exigir las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística, por incumplimiento o agotamiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

#### PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de éste Anexo de Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado (PA)" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente.

- 2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada<sup>(DTP.1)</sup> de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.
- 3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

**SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.**

- 1.- Conforme a lo previsto en el apartado primero de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado primero de su Disposición Transitoria Primera, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:
  - Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
  - Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

**TERCERA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.**

- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 23 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía determina que los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán vinculantes para el Planeamiento Urbanístico General. En este sentido, el artículo 21.2 determina que las Normas son determinaciones de aplicación vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares, en los suelos urbanizables y no urbanizables.
- 2.- Con fecha 9 de junio de 2009, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha procedido a aprobar el Plan de Ordenación del Territorio

<sup>(DTP.1)</sup>Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y 13.3 de la LOUA.

Subregional de la Aglomeración Urbana de Sevilla, mediante Decreto 267/2009 de 9 de junio, publicado en el BOJA Nº 132 de 9 de julio de 2009.

3.- La ordenación estructural contenida en este documento de Adaptación Parcial del Planeamiento General de Huévar del Aljarafe, no es contradictoria con la ordenación propuesta por el POT AUS, en todo caso y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a este Plan Territorial, o se efectúe su Revisión, en la interpretación del vigente planeamiento general se aplicarán las siguientes reglas:

- Todas las disposiciones que fuesen contradictorias con las Normas establecidas en el POT AUS serán inaplicables en el ámbito de los suelos urbanizables y no urbanizables.
- Las Normas establecidas por el POT AUS, prevalecerán en el ámbito de los suelos urbanizables y no urbanizables, destacando los artículos:
  - 33. *Protección de la red viaria.*
  - 35. *Componentes de la red de espacios libres.*
  - 42. *Componentes de la red de Ejes Fluviales de Uso Público.*
  - 45. *Componentes de la Red de Corredores Verdes.*
  - 57. *Componentes del Sistema de protección.*
  - 59. *Zonas de Protección Ambiental.*
  - 60. *Ordenación de las Zonas de Protección Ambiental.*
  - 62. *Vías Pecuarias.*
  - 64. *Determinaciones Generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial.*
  - 65. *Zonas de Protección Territorial.*
  - 74. *Objetivos de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve.*
  - 76. *Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés.*
  - 78. *Elementos Culturales del Patrimonio Territorial.*
  - 79. *Yacimientos Arqueológicos.*
  - 81. *Objetivos de calidad del Paisaje.*
  - 94. *Objetivos y estrategias en relación con las infraestructuras de gestión de residuos.*
  - 98. *Objetivos y estrategias en relación con las infraestructuras energéticas.*
  - 106. *Objetivos en relación con las infraestructuras de telecomunicaciones.*

**DISPOSICION DEROGATORIA**

**UNICA            Artículos del planeamiento general derogados**

- 1.- Quedan derogados todos los artículos de la Revisión de las NN.SS. vigentes que se opongan o contradigan a lo contenido en el presente Anexo a las mismas.

**ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS**

**ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS**

Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano	Ámbito PGOU	tipo	Superficie m <sup>2</sup> s	Ámbito PLANO Nº 8	Clase de suelo	Categoría de suelo
1	UE-1	R	10.295	SUNC-01	URBANO	NO CONSOLIDADO
2	UE-2	R	8.499	SUNC-02	URBANO	NO CONSOLIDADO
3	UE-3	R	9.205,11		URBANO	CONSOLIDADO
4a	UE-4A	R	9.010	SUNC-04 (PA)	URBANO	NO CONSOLIDADO
4b	UE-4B	R	10.211,52	SUNC-05 (PA)	URBANO	NO CONSOLIDADO
5	UE-5	R	7.518		URBANO	CONSOLIDADO
6	UE-6	R	19.800	SUNC-03 (PA)	URBANO	NO CONSOLIDADO
7	UE-7	R	37.422	SUNC-06	URBANO	NO CONSOLIDADO
8	UE-8	R	3.825		URBANO	CONSOLIDADO
*		R	2.819	SUNC-07	URBANO	NO CONSOLIDADO
*		I	5.532	SUNC-08	URBANO	NO CONSOLIDADO
*		I	50.200	SUNC-09	URBANO	NO CONSOLIDADO

\* Delimitación únicamente a los efectos de clasificación de suelo

Sectores	Ámbito PGOU	Uso global	Superficie m <sup>2</sup> s	Ámbito PLANO Nº 8	Clase de suelo	Categoría de suelo
PP R	PP R	R	598.000	-	URBANO	CONSOLIDADO
PP I - 1/3	PP I-1/3	I	518.708	SURO-01	URBANIZABLE	ORDENADO
PP I - 2	PP I-2	I	172.060	SURO-02	URBANIZABLE	ORDENADO
PP I - 4	PP I-4	I	240.163	SURO-03	URBANIZABLE	ORDENADO
PP R-1	PP R-1	R	30.481	SURS-01	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP T-1	PP T-1	T	13.290	SURS-02	URBANIZABLE	SECTORIZADO
ACTUACIÓN SIMPLE DE ZONAS VERDES (SG EL1)	PE	EL	15.000	SURS-03	URBANIZABLE	SECTORIZADO