



**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**

MEMORIA GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUÉVAR DEL ALJARAFE
OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

jorge alberto salas lúcia . arquitecto

JULIO 2009

INDICE

1.	CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	3
1.1.	Concepto de adaptación parcial	3
1.2.	Contenido y alcance de la adaptación parcial	4
2.	INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	6
2.1.	Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio.....	7
	Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio	7
	Tabla 2: Actuaciones en suelo urbano	11
	Tabla 3: Actuaciones en suelo apto para urbanizar y urbanizable	14
	Tabla 4: Sistemas generales en suelo urbanizable	15
	Tabla 5: Sistemas generales en suelo no urbanizable	16
2.2.	Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico	16
	Tabla 6: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbano no consolidado	17
	Tabla 7: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbano consolidado.....	17
	Tabla 8: Desarrollo y ejecución de Sistemas Generales en suelo urbano	17
	Tabla 9: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo apto para urbanizar y urbanizable	18
	Tabla 10: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo apto para urbanizar y urbanizable	18
	Tabla 11: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo no urbanizable	19
2.3.	Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente	20
3.	DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION	21
3.1.	Clasificación y categorías del suelo	21
3.2.	Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida	26
3.3.	Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.....	27
3.4.	Usos, densidades y edificabilidades globales	31
	Tabla 12: Zonas en suelo urbano	32
	Tabla 13: Estimación del techo edificable y nº de viviendas en suelo urbano	33

3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio	34
3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección	36
3.7. Previsiones generales de programación y gestión	37
3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.	38
Tabla 14: Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano	39
4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	40

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Huévar del Aljarafe (Sevilla), a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria apartado 2º 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.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA citada con anterioridad, 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.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huévar del Aljarafe, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla con fecha 24 de Julio de 1996 (BOP 16/09/1996 nº 216). Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta apartado 3º de la LOUA.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU. Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

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

- a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida 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.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, 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.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación

recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

- g) 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.

La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

2. INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NN SS y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado por lo recogido en el Documento Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Huévar del Aljarafe, así como por sus diversas Modificaciones y los diferentes Planeamientos de Desarrollo que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia de las Normas. En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	AD tipo	fecha	órgano
REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL. TEXTO REFUNDIDO	ADs	24-07-1996 BOP 16-09-1996	CPOTU
MODIFICACIÓN NNSS Nº 2 "FINCA LA MISERICORDIA" CTRA. HUÉVAR-CARRIÓN-PILAS	AD	26-02-2001 BOP 10-05-2001	AYTO
MODIFICACIÓN NNSS EN ÁMBITO PROY. REPARCELACIÓN "LA VAQUILLA".	AD	29-06-2001 BOP 01-09-2001	AYTO
MODIFICACIÓN NN.SS. EN ÁMBITO UE-3	AD	10-12-2001 BOP 25-06-2002	AYTO
MODIFICACIÓN NNSS EN ÁMBITO ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO ASISTENCIAL DE C/ LA FUENTE.	AD	10-09-2002 -	AYTO
MODIFICACION NNSS RECLASIFICACIÓN DE SUELOS INDUSTRIALES, SECTOR PP I-3	ADs	19-11-2002 BOP 01-02-2003	CPTOU

MODIFICACIÓN NNSS EN ÁMBITO SECTOR PP I-1	AD	27-11-2002 BOP 28-01-2003	AYTO
MODIFICACION NNSS EN ÁMBITO SECTOR PP R	AD	26-06-2003 BOP 14-08-2003	AYTO
MODIFICACIÓN NNSS EN ÁMBITO SECTORES PP I-1 PP I-3, DELIMITACIÓN SECTOR PP I-1/3	ADs	16-12-2003 BOP 01-03-2004	CPTOU
MODIFICACIÓN NNSS EN ÁMBITO FINCA "LA MISERICORDIA".	AD	18-03-2005 BOP 16-07-2005	AYTO
MODIFICACIÓN NNSS EN TERRENOS DE CALLE TAMBORIL (RECALIFICACIÓN DE SUELOS) Y DELIMITACIÓN UE-8	AD	02-06-2005 BOP 26-10-2005	AYTO
MODIFICACIÓN NNSS EN ÁMBITO UE-4	AD	03-02-2006 BOP 29-03-2006	AYTO
MODIFICACION NNSS. RECLASIFICACIÓN DE SUELOS. DELIMITACIÓN SECTORES PP T-1, PP R-1 y SSGG	ADs	24-11-2006 BOP 22-06-2007	CPTOU
MODIFICACIÓN NNSS. RECLASIFICACIÓN DE SUELOS, DELIMITACIÓN SECTOR PP I-4	AD	19-05-2008 -	CPTOU

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DESARROLLO VIGENTES	AD tipo	fecha	órgano
PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR UA-4 (NNSS 86)	ADs	27-09-1989 BOP 20-01-1990	CPU
ESTUDIO DETALLE UE-3	AD	25-04-2003 BOP 23-05-2003	AYTO
MODIFICACION ESTUDIO DETALLE UE-3	AD	27-10-2005 BOP 19-12-2005	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-4A	AD	16-11-2006 BOP 09-03-2007	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-4B	AD	16-11-2006 BOP 09-03-2007	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-5	AD	04-11-2004 BOP 24-01-2005	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-6	AD	08-02-2002 BOP 25-06-2002	AYTO

ESTUDIO DETALLE UE-8	AD	03-02-2006 BOP 10-04-2006	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR PP R	AD	17-02-1999 -	AYTO
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR PP R	AD	26-06-2003 BOP 14-08-2003	AYTO
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR PP R	AD	07-02-2004 BOP 19-08-2004	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR PP I-1/3 (integrado en doc. Modificación NNSS)	ADs	16-12-2003 BOP 01-03-2004	CPTOU
PLAN PARCIAL SECTOR PP I-2	AD	22-11-2006	AYTO
ESTUDIO DETALLE SOLAR C/ José y Felipe Acuña 10	AD	04-11-04 BOP 24-01-2005	AYTO
ESTUDIO DETALLE SOLAR C/ La Cruz 8	AD	13-11-2007 BOP 22-01-2008	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR PP I-4 (integrado en doc. Modificación NNSS)	ADs	19-05-2008 -	CPTOU

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Huévar del Aljarafe, establece para la ordenación urbanística del término municipal tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable. Como Suelo Urbano se incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el conjunto de Sistemas Generales, compuestos por el Sistema General de Comunicaciones, el sistema General de Espacios Libres (compuesto por el parque deportivo, el parque municipal, las áreas libres situadas entre la variante y el ferrocarril, el polideportivo municipal y el cauce y márgenes del río Guadiamar y arroyos de San Cristóbal, Alcarrayón y Ardanchón), el Sistema General de Equipamiento Público (compuesto por los Centros Docentes, Sanitario, Cementerio, Ayuntamiento, Mercado, Casa de la Cultura y templo) y el Sistema General de Redes de Servicio (compuesto de la Central de Electrificación de RENFE y la Central Telefónica).

Se definen, tanto en Planos como en las Normas, las alineaciones, rasantes y usos para el suelo urbano, estableciéndose en los planos nºs 8 una división del mismo en seis zonas

de ordenanza: Casco Tradicional, Mantenimiento de la Edificación, Extensión Residencial, Extensión Industrial, Edificación Aislada y Edificación según planeamiento de desarrollo.

Las Ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de la altura máxima permitida, edificabilidad neta, patios, condiciones estéticas, y condiciones particulares de uso, así como los sistemas locales de espacios libres y viario.

Al mismo tiempo se establecen unas Normas de Protección del Patrimonio Edificado reguladas como Ordenanza, y completadas con un Catálogo de Edificios de Protección Integral.

Asimismo se establecen las condiciones de desarrollo para las siete Unidades de Ejecución fijadas (UE 1, UE 2, UE 3, UE 4, UE 5, UE 6 y UE 7), definiéndose para cada una de ellas: Ámbito; Calificación del suelo; Instrumento de planeamiento y/o desarrollo; Superficie; Calificación; Aprovechamiento; Cesiones; y una ordenación grafiada en planos. Se destinan todas excepto la UE 6 al uso Residencial, en ordenanza extensión residencial de la UE1 a la UE5, mientras que la UE7 se destina al uso residencial en ordenanza edificación aislada, consistiendo ésta última en una acción de mejora y adaptación de la urbanización existente, sin generación de nuevo suelo residencial. La UE6, por otra parte, se destina al uso Industrial, con una superficie global de 19.800 m² y una superficie neta edificable de 14.120 m². El suelo residencial delimitado, independientemente de la UE 7, al tratarse ésta como hemos dicho de una actuación de mejora de la urbanización existente, alcanza una superficie global de 58.394 m² y una superficie neta edificable de 38.221 m², suponiendo un aumento del parque de viviendas, una vez desarrolladas, de 258 unidades

El sistema de actuación previsto para las UE es el de Compensación, a consecuencia de lo establecido en el Régimen urbanístico del Suelo Urbano de las Ordenanzas.

Posteriormente, durante el periodo de vigencia de las NN SS, y mediante innovación de este planeamiento general, se ha procedido a:

- 1º. Reajuste del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 3, extrayendo del mismo superficie ya consolidada por la edificación.
- 2º. Cambio de uso de la UE 6 de industrial a residencial en ordenanza extensión residencial.
- 3º. División de la UE 4, en dos unidades de ejecución independientes denominadas UE 4A y UE 4B, con el objeto de posibilitar una mejor gestión y ejecución de las mismas.

4º. Delimitación de una nueva unidad de ejecución, denominada UE 8, con uso residencial en ordenanza extensión residencial, con 6.417,17 m² de superficie y 3.894,21 m² de superficie neta edificable.

En cuadro siguiente se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbano:

Tabla 2: Actuaciones en suelo urbano

ámbito	uso	Superficie m ²	Sistemas locales		Sup. Edificable m ² suelo	Nº máximo parcelas	% vpo
			A. libres m ²	Viales m ²			
UE-1	R	10.295	-	2.208	8.087	55	0
UE-2	R	8.499	-	2.005	6.494	45	0
UE-3	R	9.257,23	1.785	2.193,42	5.226,69	42	0
UE-4a	R	9.010	512	2.973	5.525	36	0
UE-4b	R	10.310	2.068	1.917	6.325	41	0
UE-5	R	7.518	1.200	2.354	3.964	31	0
UE-6	R	19.800	2.767	5.881	11.152	56	0
UE-7	R	25.280	-	2.070	23.210	-	-
UE-8	R	6.417,17	760	1.762,96	3.894,21	32	0

Las previsiones de la Revisión de las Normas se completan en el Suelo Urbano con Sistemas Generales. Delimitándose como integrantes del Sistema General de Equipamientos, el Ayuntamiento, Mercado, Casa de la Cultura, Iglesia de la Asunción, Centro de Salud y los Centros docentes. Concretamente para el centro de primaria, se delimita una actuación expropiatoria que junto con la actual parcela se desarrollará mediante un proyecto de intervención que aglutine y ordena ambos suelos (E.D.-D).

Por otro lado, también se delimitan como integrante del Sistema General de Infraestructuras en suelo urbano, los terrenos correspondientes a la Central Telefónica, y como integrante del Sistema General de Espacios Libres, el polideportivo municipal (P.D.-2) de 6.240 m².

Por último integran el Sistema General Viario incluido en suelo urbano, un tramo de la ronda de circunvalación propuesta por el planeamiento general, que se acompaña de una

actuación simple de viario (ASV), que se llevará a cabo mediante expropiación, compra o permuta de terrenos y posterior ejecución por la actuación actuante.

Como Suelos Urbanizables se contienen tres sectores, uno con uso Residencial (PP R), y dos con uso Industrial (PP I-1 y PP I-2), que junto a los Sistemas Generales adscritos configuran el nuevo modelo de crecimiento del núcleo urbano.

Para el uso Residencial, se prevé una superficie global de 598.000 m², con una edificabilidad de 0,35 m² techo/m² suelo de techo máximo global, y una capacidad aproximada de 598 viviendas con uso característico vivienda unifamiliar aislada, correspondiendo estos datos exclusivamente al Sector Residencial PP R. Este sector se sitúa al Oeste del Municipio, junto al límite con el Municipio colindante Benacazón, y delimitado por el camino rural "camino de Huévar a Benacazón", la Autovía A-49 y el propio límite con el municipio colindante que coincide con la vía pecuaria "Cañada Real de Villamanrique", y a una distancia del centro tradicional de aproximadamente 1.600 m. El desarrollo del sector será de iniciativa privada, a gestionar según el sistema de actuación por Compensación, y contienen las previsiones oportunas sobre Dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Por otra parte los Sectores Industriales (PP I-1 y PP I-2), con 144.910 y 172.060 m² de superficie bruta y un edificabilidad de 0,40 m² techo/ m² suelo de techo máximo global. Dichos sectores se sitúan al lado opuesto de la autovía A-49 Sevilla - Huelva, y en contacto directo con la citada autovía. Son Sectores de iniciativa privada a desarrollar por el sistema de Actuación por Compensación, y contienen las previsiones oportunas sobre Dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento, siendo el objetivo común el de disponer terrenos aptos para satisfacer las actuales demandas de suelo para uso industrial.

En el periodo de vigencia del planeamiento general se ha procedido a realizar varias innovaciones del planeamiento, afectando en cierta medida a la ordenación establecida por el planeamiento general en lo correspondiente a los diferentes sectores de suelo apto para urbanizar:

1º. Modificación de la ordenación aplicable al Sector residencial PPR, con la introducción de un nuevo uso global de carácter "terciario-industrial" en una zona diferenciada del mismo, diversificando la oferta de suelo inicialmente prevista. Se introduce igualmente un

aumento de la densidad de viviendas de 10 viv/ha a 12,5 viv/ha, por lo que se incrementa la previsión de viviendas a 745 unidades y la tipología unifamiliar aislada a unifamiliar pareada y adosada, todo ello sin incrementar el aprovechamiento urbanístico.

- 2º. Incorporación de un nuevo sector de suelo apto para urbanizar con uso global comercial-industrial, denominado PP I-3 colindante con el sector PP I-1 ya delimitado por el planeamiento general y con una superficie de 373.798 m²., con el objetivo de posibilitar la implantación de un gran centro logístico de distribución con gran demanda de suelo.
- 3º. Innovación del planeamiento general con el fin de establecer un único sector que agrupe los sectores PP I-1 y PP I-3, denominado PP I-1/3, al ser necesaria una ordenación conjunta y unitaria de los mismos que dé respuesta a las diferentes implantaciones de índole industrial demandadas dentro de cada una de ellos. Incrementar levemente el aprovechamiento urbanístico pasando de 0,4 a 0,4202 m² techo/ m² suelo, y establecer dos áreas de reparto diferenciadas para los suelos integrantes de los sectores industriales PP I-1/3 y PP I-2, denominadas AR 2, integrada por el sector PP I-2, y el área de reparto AR 3, integrada por el sector PP I-1/3.
- 4º. Innovación del planeamiento general con el objetivo de establecer un nuevo sector residencial (PP R1), un nuevo sector terciario (PP T-1), con sistemas generales adscritos, docente, de espacios libres y de viario, con el fin de comenzar a completar el crecimiento de municipio hacia el Este mediante delimitación como sectores de suelo apto para urbanizar de vacíos urbanos existentes hasta la ronda de circunvalación establecida en el planeamiento general.
- 5º. Delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado con uso global industrial – terciario (PP I-4), como prolongación de los suelos industriales ya delimitados por el planeamiento general hacia el Oeste, y siempre al otro margen de la autovía A-49, con una superficie de 240.163 m², con un Sistema General Adscrito de espacios libres de 13.178 m².

En el cuadro que se expresa a continuación se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbanizable:

Tabla 3: Actuaciones en suelo apto para urbanizar y urbanizable

Actuación urbanística	Uso global	superficie	TME	Nº viviendas	edific global	densidad	sistemas locales	vivienda protegida % nº viviendas
			m²t		m²t/m2s	viv/ha		
PP R	R	598.000	206.317	745	0,35	12,50	R.P.	0
PP I-1/3	I	518.708	217.952,77	-	0,4202	-	R.P.	-
PP I-2	I	172.060	68.824	-	0,40	-	R.P.	-
PP I-4	I	240.163	132.089,65	-	0,55	-	Art.17LOUA	-
PP R-1	R	30.481	16.612	122	0,545	40	Art.17LOUA	50
PP-T-1	T	13.290	5.168,45	-	0,39	-	Art.17LOUA	-

Igualmente, en Suelo Apto para Urbanizar, el planeamiento general de Huévar del Aljarafe, establece un Sistema General de Espacios Libres adscrito al área de reparto nº 1 donde se integra el sector residencial PP R, con una superficie de 15.000 m2 a desarrollar por Plan Especial, y un sistema general viario, correspondiente a la ronda de circunvalación propuesta, parte de cuyo sistema general se encuentra adscrito al sector residencial PP R.

La ejecución de citado sistema general viario no adscrito al área de reparto residencial será mediante gestión y ejecución de municipio.

Por otro lado, a lo largo de la vigencia de la Revisión de las Normas Subsidiarias, tal y como se ha visto con anterioridad, se han sucedido diversas innovaciones al planeamiento general, que ha supuesto la delimitación de dos nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, uno de ellos adscritos al área de reparto 4 que integran los sectores PP R-1 y PP T-1, y el otro adscrito al área de reparto 5 que integra el Sector industrial PP I-4.

Igualmente, a consecuencia de la innovación del planeamiento cuyo objeto consistía en la delimitación de dos nuevos sectores, uno residencial (PP R-1) y otro terciario (PP T-1), se ha procedido a delimitar un Sistema General de Equipamiento Docente, destinado al nuevo instituto, y dos Sistemas Generales Viarios, uno de ellos corresponde a un tramo de la ronda de circunvalación prevista en el planeamiento general, que se adscribe al sector residencial PP R-1, y el otro, corresponde a la propuesta continuación de la ronda al norte del núcleo tradicional, adscrita ésta al sector terciario PP T-1.

Tabla 4: Sistemas generales en suelo urbanizable

actuación urbanística	ámbito	Uso global	superficie
DOCENTE (instituto de secundaria)	SG-DOC	EQ	10.505
ESPACIOS LIBRES SUR	SG-EL1	EL	15.000
ESPACIOS LIBRES CENTRO	SG-EL2	EL	1.917
ESPACIOS LIBRES NORTE	SG-EL2	EL	13.178,17
RONDA CIRCUNVALACION ADSCRITA ÁREA REPARTO 1	SG-V	V	2.150
RONDA CIRCUNVALACION ADSCRITA ÁREA REPARTO 4	SG-V	V	5.660

En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Apto para Urbanizar, relativas a: Obligaciones, Cargas, Desarrollo, Requisitos para edificar, Planeamiento de Desarrollo, Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo, completadas con las Fichas de Planeamiento de cada uno de los Sectores y Sistemas descritos anteriormente. En lo relativo a Áreas de Reparto, originalmente la Revisión de las Normas determinó el establecimiento de 2 únicas Áreas de Reparto, la primera aglutinaba el Sector Residencial PP R y el Sistema General de Espacios Libres, mientras que la segunda correspondía a la agrupación de los Sectores Industriales PP I-1 y PP I-2. Posteriormente, y a consecuencia de las innovaciones del planeamiento general que se han sucedido, se ha incrementado el número de áreas de reparto, quedando como sigue:

Área de reparto 1. Integrada por el sector residencial PP R, y el sistema general de Espacios Libres adscritos (SG-EL1).

Área de reparto 2. Integrada por el sector industrial PP I-2.

Área de reparto 3. Integrada por el sector industriales PP I-1/3.

Área de reparto 4. Integrada por el sector residencial PP R-1, el sector terciario PP T-1, el sistema general docente (SG-DOC), el sistema general de espacios libres (SG-EL2), y el sistema general viario.

Área de reparto 5. Integrada por el sector industrial PP I-4 y el sistema general de espacios libres adscrito (SG-EL3).

En relación con Suelo No Urbanizable es de señalar que la Revisión de las Normas Subsidiarias efectúa una división del suelo en varias zonas:

Se identifican como Suelos No Urbanizables de Especial Protección: Los elementos de protección patrimonial (Yacimientos arqueológicos y elementos de interés edificatorio), los sistemas generales de comunicaciones, de transporte ferroviario, caminos rurales, vías pecuarias y arroyos, además de la zona de protección especial (el área comprendida entre el núcleo tradicional y el sector PP R, así como una franja de terreno de 100 m de latitud a lo largo del eje exterior del viario de circunvalación previsto), y la zona denominada Escarpe del Guadiamar (zona de paisaje sobresaliente).

El resto de zonas corresponde a zonas de carácter natural, y se identifican como: Zona del Aljarafe, Zona de Dehesa, Zona de El Campo, Zona de Vega del Guadiamar y zona de Enclave específico.

Para cada una de estas zonas se establece en las Normas la definición, usos permitidos ó prohibidos. Regulándose en general, las condiciones de los usos, de la edificación, y las medidas para evitar la formación de núcleo de población; y todo ello con el objetivo de preservarlas del desarrollo urbano, y de actividades incompatibles con los valores objeto de protección.

Las previsiones de la Revisión se completan con los Sistemas Generales establecidos en Suelo No Urbanizable, comprendiendo éstos el Parque Deportivo integrante del Sistema General de Espacios Libres, el Cementerio y la ronda de circunvalación que discurre paralelamente al trazado de la vía férrea al sur del núcleo tradicional.

Tabla 5: Sistemas generales en suelo no urbanizable

actuación urbanística	ámbito	Uso global	superficie
PARQUE DEPORTIVO	PD-1	EL	23.120
CEMENTERIO	-	EQ	3.600
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA RENFE	-	EQ	1.000
RONDA CIRCUNVALACIÓN	-	V	11.650

2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

En el periodo de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones publicas efectuadas, y las comprobaciones de

trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

Tabla 6: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbano no consolidado

Actuación urbanística	uso	Superficie m ²	TME m ^{2t}	Figura Plto (*)	Tipo acuerdo	fecha	órgano	fase de ejecución
UE-1	R	10.295	-	-	-	-	-	sin ejecutar
UE-2	R	8.499	-	-	-	-	-	sin ejecutar
UE-3	R	9.205,11	6.693,18	ED	AD	25-04-2003	AYTO	ejecutada
UE-4A	R	9.010	6.154	ED	AD	16-11-2006	AYTO	en ejecución
UE-4B	R	10.211,52	7.533,36	ED	AD	16-11-2006	AYTO	en ejecución
UE-5	R	7.518	5.232	ED	AD	04-11-2004	AYTO	ejecutada
UE-6	R	19.800	14.721	ED	AD	08-02-2002	AYTO	en ejecución
UE-7	R	39.422	-					en ejecución
UE-8	R	3825	2740	ED	AD	03-02-2006	AYTO	ejecutada

Tabla 7: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbano consolidado

Actuación urbanística	uso	Superficie m ²	TME m ^{2t}	Figura Plto (*)	Tipo acuerdo	fecha	órgano	fase de ejecución
C/José y Felipe Acuña 10	R	1.185,45	1.825	ED	AD	04-11-2004	AYTO	ejecutada
C/ La Cruz 8	R	693	963,45	ED	AD	13-11-2007	AYTO	sin ejecutar
c/Romero Salas 8	R	2.819	4.341	ED	AI	21-04-08	AYTO	sin ejecutar

(*) El estudio de detalle se considera un planeamiento de complemento de la ordenación detallada dispuesta por el PGOU, pero sin capacidad propia para el establecimiento integro de ésta conforme a lo regulado en los artículos 10.2.A.a y b, y 15 de la LOUA.

Tabla 8: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo urbano

Actuación urbanística	ámbito	Uso global	superficie	Modo obtención	Tipo acuerdo	fecha	órgano	% de ejecución
DOCENTE	ASE	EQ	6.150	expropiación	-	-	-	0
VIARIO	ASV	V	1.450	expropiación	-	-	-	0
Ronda de Circunvalac.	SG-V	V	3.400	expropiación	-	-	-	0

Tabla 9: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo apto para urbanizar y urbanizable

Actuación urbanística	Uso global	superficie	TME m²t	Figura Plto	Tipo acuerdo	fecha	órgano	Fase de ejecución
PP-R	R	598.000	206.317	PPO	AD	07-02-2004	AYTO	ejecutado
PP I-1/3	I	518.708	217.953	PPO	AD	16-12-2003	CPTOU	en ejecución
PP I-2	I	172.060	68.824	PPO	AD	22-11-2006	AYTO	sin ejecutar
PP I-4	I	240.163	132.089	PPO	AD	19-05-2008	CPTOU	sin ejecutar
PP R-1	R	30.481	19.048	PPO	AP	19-10-2007	AYTO	sin ejecutar
PP T-1	T	13.290	5.168	PPO	-	-	-	sin ejecutar

Tabla 10: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo apto para urbanizar y urbanizable

Actuación urbanística	ámbito	Uso global	superficie	Modo obtención	Tipo acuerdo	fecha	órgano	% de ejecución
DOCENTE	SG-DOC	EQ	10.505	adscripción área reparto	-	-	-	0
Esp. Libres Sur	SG-EL1	EL	15.000	adscripción área reparto	-	-	-	0
Esp. Libres Centro	SG-EL2	EL	1.917	adscripción área reparto	-	-	-	0
Esp. Libres Norte	SG-EL3	EL	13.178,17	adscripción área reparto	-	-	-	0
Ronda de Circunv. AR-1	SG-V	V	2.150	adscripción área reparto	CESIÓN OBLIG	11-10-2005 (Reparcelación)	AYTO	100
Ronda de Circunv. AR-4	SG-V	V	5.660	adscripción área reparto	-	-	-	0

Tabla 11: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo no urbanizable

Actuación urbanística	ámbito	Uso global	superficie	Modo obtención	Tipo acuerdo	fecha	órgano	% de ejecución
Ronda de Circunvalac.	SG-V	V	11.650	expropiación	-	-	-	0

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra muy avanzado en su desarrollo y ejecución, tanto en lo concerniente al suelo urbano como al suelo apto para urbanizar o urbanizable.

En suelo urbano, todas las unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento general y sus sucesivas innovaciones han sido completamente ejecutadas ó han iniciado su ejecución, excepción hecha de las UE-1 y UE-2, cuya delimitación y capacidad asignada por el PGOU vigente se ha manifestado imposible de materializar, al integrar terrenos ya muy consolidados por la edificación de difícil integración en la ordenación, así como terrenos que pertenecen a parcelas urbanas con frente a las calles aledañas; además de que la propia morfología de la unidad impide la materialización del aprovechamiento previsto. Por todo ello, se puede resaltar que en Suelo Urbano el grado de ejecución del planeamiento es del 100% si entendemos por realización su efectiva ejecución o inicio de la misma y excluimos aquellas unidades de ejecución no viables a los efectos de la materialización de su aprovechamiento (UE 1 y UE 2). Si bien, hasta el momento únicamente el 37% ha culminado el proceso de urbanización.

Por otra parte, el suelo apto para urbanizar y urbanizable presenta un alto grado de desarrollo, alcanzado la aprobación, en alguna de sus fases (aprobación inicial ó definitiva) del planeamiento de desarrollo al 99% de los sectores (a excepción del PP T-1 de uso global terciario), aunque la plena ejecución de la urbanización sólo sucede en el sector PP R, estando muy avanzada la del sector industrial PP I-1/3, e iniciadas las de los sectores PP I-2 y PP I-4 de uso global industrial, debiendo destacar en este asunto, la reciente aprobación de las modificaciones puntuales al planeamiento general municipal que procedían a la delimitación de los sectores residencial PP R-1, PP T-1 y el sector industrial PP I-4.

Por su parte de las previsiones de obtención de suelo y ejecución de sistemas generales en suelo apto para urbanizar ó urbanizable, únicamente se ha materializado la obtención del suelo por cesión gratuita (por adscripción al área de reparto 1 en la que se

integra el sector residencial PP R), incorporándose al sistema de equipamiento de espacios libres, si bien las previsiones de elaboración de un plan especial que estableciese las condiciones de su ordenación e integración en la trama urbana, no se han hecho efectivas aún. Quedan por tanto pendientes la obtención del suelo para el nuevo colegio, y los espacios libres en el Centro y Norte del núcleo urbano tradicional, así como los terrenos y efectiva ejecución de la ronda de circunvalación urbana que discurre por esta clase de suelo.

Las actuaciones contenidas para la obtención de suelo de viario en sistemas generales (ronda de circunvalación) en suelo no urbanizable no han sido ejecutadas, al estar ya consolidadas a la entrada en vigor del planeamiento general el parque deportivo y el Cementerio.

2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general, se han sucedido ó se ha tenido conocimiento de los siguientes expedientes, delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación.

1º.- Sentencias 385 y 386 de ocho de febrero de 1969, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo sobre Recurso de Casación por infracción de ley interpuesto por los propietarios de la finca "Lerena", por las cuales se anula la sentencia de la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla que revocaba la sentencia del Sr. Juez de Primera Instancia número Cuatro de Sevilla, y confirman en parte la sentencia del Sr. Juez de Primera Instancia número Cuatro de Sevilla, *fallando: A) Que la hacienda "Lerena" estuvo en la antigüedad atravesada por una vía pecuaria. B) Que el dominio de la misma prescribió a favor de dichos señores, convirtiéndose su posesión en irrevindicable, por lo que procede devolverles la parcela de terreno que fue objeto de deslinde por el Servicio de Vías pecuarias del Ministerio de Agricultura. Y C) Que todo lo edificado, plantado y sembrado sobre la porción de terrenos a que se contrae el pronunciamiento anterior es de la exclusiva propiedad de los actores, y en su consecuencia condenamos al Estado a que devuelva a dichos Señores la expresada parcela o faja de terreno de la finca Hacienda de Lerena con todo lo edificado, plantado y sembrado en ella.*

- 2º.- Decreto 112/2003, de 22 de abril, (BOJA nº 78 de 25/04/2003) de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba la declaración de Paisaje Protegido el Corredor Verde del Guadiamar, en base al cual, terrenos del municipio se integran en dicho paisaje protegido.
- 3º.- Integración como Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C.) en la red Natura 2000 el Corredor Ecológico del Río Guadiamar, cuyo límite coincida con el correspondiente al Paisaje Protegido anterior.
- 4º.- Integración de los terrenos delimitados por el Corredor Verde del Guadiamar en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía.
- 5º.- Aprobación por el Ayuntamiento de Huévar del Aljarafe de los proyectos de ampliación de sedes del ayuntamiento, en calle La Cruz, nº 2 y calle Pilas esquina Avda. de la Alegría, así como cesión de parcela municipal en Avda. de la Alegría s/n, para la implantación de nuevo Centro de Salud adscrito a la Consejería de Salud, y de guardería municipal en calle Bulerías.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Huévar del Aljarafe:

3.1. Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo:

En este sentido el suelo urbano consolidado esta constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº 1. "Clasificación del Suelo" del PGOU vigente y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo, recogidas en el plano nº 2. "Delimitación y Gestión". Presentando a su vez, ordenación detallada directa y establecimiento de alineaciones desde el PGOU, según el plano nº 3. Suelo Urbano - alineaciones, además de contar con calificación de zona de ordenanza según el plano nº 4. "Calificación de Suelo".
- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación nº 2. "Delimitación y Gestión" del PGOU vigente y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente; estas actuaciones urbanísticas son: Unidades de ejecución UE 3, UE 5, UE 8 y el Sector PP R.
- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en el plano de ordenación nº 4. "Calificación de Suelo" del PGOU vigente y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas ó que no hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente, es decir las UE 1, UE 2, UE 4A, UE 4B, UE 6 y UE 7, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en el plano de ordenación nº 2. "Delimitación y Gestión" del planeamiento vigente y sus innovaciones, en función de su escasa dimensión (inferior a 15.000 m² de suelo), no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservaran las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda.1, en relación con el artículo 10.2.A.b, ambos de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

- c) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a la información expresada en el apartado 2.2 de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, los sectores PP I-1/3, PP I-2 y PP I-4 delimitados en el plano de ordenación nº 5. "Ordenación del suelo Apto para Urbanizar" del PGOU vigente, y sus innovaciones, tienen el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que son adscritos a la categoría del suelo urbanizable ordenado.

- d) Tiene la consideración de 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 y que no tenga el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior, los sectores PP R1, PP T-1 y sus Sistemas Generales adscritos que conforman el área de reparto 4, además del Sistema General de Espacios Libres al Sur del municipio a desarrollar mediante la figura de Plan Especial, delimitados en el plano de ordenación nº 5. "Ordenación del Suelo Apto

para Urbanizar" del PGOU vigente, y sus innovaciones, quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

- e) No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, o de suelo urbanizable programado, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en el marco de la presente adaptación parcial.
- f) El suelo clasificado como no urbanizable continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº 6. "Ordenación y Protección del Suelo No Urbanizable" de la Revisión de las NNSS se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de 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.
- Categoría de 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.

- Categoría de 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 Guadamar 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 de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Categoría de Hábitat Rural Diseminado: conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

(*) A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se ha reflejado, frente a lo dispuesto en el documento de Revisión de las NN.SS. vigente como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, los terrenos integrados en la Delimitación establecida por el Decreto 112/2003 de 22 de abril de la Consejería de Medio Ambiente por el que se declara Paisaje Protegido el Corredor Verde del Guadamar, que a su vez coincide con la delimitación como Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C.) de la Red Natura 2000, y con la única delimitación de Monte Público en el municipio por el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía. En tanto que terrenos que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

- g) No se contiene en la memoria informativa del PGOU vigente, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al

actual modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente.

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

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida 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, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.2 de esta Memoria, puede constatarse que 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 (*el estudio de detalle como figura de ordenación, se considera un planeamiento de complemento de la ordenación detallada dispuesta por el PGOU, pero sin capacidad propia para el establecimiento íntegro de ésta conforme a lo regulado en los artículos 10.2.A.a y b, y 15 de la LOUA*). En consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

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.

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 cumplimenta 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.

Por otro lado, como medida de apoyo que garantice la generación de suelo para vivienda protegida, y atendiendo a lo determinado por la vigente LOUA en su artículo 61, se procede mediante la presente Adaptación Parcial a establecer justificadamente 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. Igualmente, se establecen coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquéllos propietarios de suelos destinados mayoritariamente a la construcción de viviendas protegidas, tal y como establece el apartado 4 del ya citado artículo 61 de la vigente LOUA. Todo ello desarrollado en el apartado 3.5 siguiente de esta misma memoria.

3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, 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. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos, en dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural:

- El Sistema General de espacios libres adscrito al área de reparto 1 que integra el sector residencial PP R, situado al Sur del núcleo tradicional junto a la vía férrea, con una superficie de 15.000 m².
- El Sistema General de espacios libres, adscrito al área de reparto 4 que integran los sectores terciario PP T-1, y residencial PP R-1, situado en posición central del núcleo urbano, con una superficie de 1.917 m².
- El Sistema General de espacios libres, adscrito al área de reparto 5 que integra el sector industrial PP I-4, en posición norte respecto al núcleo tradicional urbano, al otro lado del municipio, como borde de contacto con la zona industrial, con una superficie de 13.178,17 m².

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 30.095 m² comporta un estándar de 5,49 m²s por habitante (2.609 habitantes en 2007 a los que hay que añadir 2.868 nuevos habitantes una vez se consoliden por la edificación las 1.195 viviendas previstas en el planeamiento general a razón de 2,4 hab/viv.), superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c.1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, en dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

- El Ayuntamiento del municipio, distribuidos en tres sedes, la situada en la plaza de Andalucía, la calle La Cruz 2, y en la esquina de la calle de la alegría con calle Pilas, con superficie respectivas de 157, 170 y 513 m².
- La Unidad de Primaria del Colegio Público "Posadas Carvajal" en la calle Pilas y los terrenos colindantes cuya obtención deberá obtenerse por expropiación para adecuar su superficie.
- La Unidad de Secundaria del Colegio Público "Posadas Carvajal" en la calle Sosa Borrego, con una superficie de 1.375 m².
- La guardería municipal, situada en la calle Bulerías, con una superficie de 340 m².
- El mercado municipal, situado en la calle Romero Salas, con una superficie de 300 m².

- La Iglesia de la Asunción, y sus instalaciones aledañas de beneficencia, con una superficie de 1.360 m².
- La Casa de la Cultura municipal, situada en la calle Mortinetes, con una superficie de 250 m².
- El polideportivo municipal, con una superficie de 7.000 m², situado en la esquina de la Avenida de Jerez en su encuentro con la calle Pilas.
- El cementerio municipal, situado al norte del casco tradicional, con una superficie de 3.600 m².
- Los terrenos ocupados por la Central Telefónica y antena de telefonía Móvil, al norte del casco, junto al camino al cementerio, con una superficie de 300 m².
- El centro de Salud situado en la Avenida Virgen de Rocío, con una superficie de 260 m², y el nuevo Centro de Salud, situado en la calle Alegría, con una superficie de 560 m².
- La reserva de suelo para nuevo Centro Docente en suelo urbanizable sectorizado adscrito al área de reparto 4 que integran los sectores terciario PP T-1 y residencial PP R-1, con una superficie de 10.505 m².
- Las instalaciones deportivas en suelo no urbanizable, consistentes el campo municipal de Deportes, con una superficie de 23.120 m².
- La Central Eléctrica de transformación adscrita a la vía férrea situada en suelo No Urbanizable, con una superficie de 1.025 m².
- Los terrenos que ocupa la ronda de circunvalación que discurre por suelo urbano, urbanizable sectorizado y no urbanizable.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación, se han incluido además de las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, los resultados de la ejecución o aprobación de nuevos elementos de estos sistemas en proyectos a iniciativa municipal, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente, como corresponden a las dos nuevas sedes administrativas del Ayuntamiento (Calle La Cruz y Calle Alegría esquina a calle Pilas), la guardería municipal el calle Bulerías, y el nuevo Centro de Salud en Calle Alegría.

Por otro lado, el municipio no cuenta con sistemas de carácter supramunicipal, salvo los dispuestos en suelo no urbanizable, y correspondientes a:

- Carreteras de la red estatal:
 - Autovía A-49 "Sevilla – Huelva".
- Carreteras de la red autonómica:
 - Carretera A-472 "Sevilla – Huelva".
 - Carretera A-8061 "Pilas – Carrión de los Céspedes".
 - Carretera A-8064 "de Huévar a A-472".
- Carreteras de la red provincial:
 - Carretera SE-638 "Ramal de la A-8061 a Huévar".
- Vías Férreas:
 - FF.CC. "Sevilla – Huelva".
- Ríos y Arroyos:
 - Río Guadiamar.
 - Arroyo San Cristóbal.
 - Arroyo Castillejo Hardachón.
 - Arroyo Alcarrayón.
- Vías Pecuarias:
 - Cañada Real de Villamanrique.
 - Cañada Real de los Isleños.
 - Vereda de los Esparragales ó de los Isleños.
 - Vereda de la Herrería ó de la Bacante.
 - Colada – abrevadero del Alcarrayón.
- Caminos rurales:
 - Camino de Hinojos o de Carrión de los Céspedes.
 - Camino de Pilas a Escacena del Campo.
 - Camino de Pilas a Chucena ó del Puerto.
 - Camino de Servicio de la A-49.
 - Camino de Espechilla a Carrión de los Céspedes.
 - Camino de los Carboneros.
 - Camino de Carrión de los Céspedes a Aznalcázar.
 - Camino de Pilas.
 - Camino de Robaina.
 - Camino de Palencia a Benacazón ó de la Riberilla.
 - Camino de Castilleja del campo.
 - Camino de Carrión de los Céspedes a Sanlúcar la Mayor.
 - Camino de la Hacienda de Characena ó de Carrascalejo.

- Camino de Carrión de los Céspedes a Huévar.
- Camino de Benacazón.

3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales, e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el Título Noveno de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las NNSS vigente.
- Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencias de zona de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre si, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones

justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicitados se han delimitado las siguientes zonas, del suelo urbano consolidado, en el núcleo urbano del municipio:

Tabla 12: Zonas en suelo urbano

ZONAS	Superficie	Techo	Viviendas	Uso	Edificabilidad	Densidad
	m ² s	Estimado m ² t	estimadas viv	global	global m ² t/m ² s	global Viv/ha
CASCO TRADICIONAL	167.698	196.193	982	RESIDENCIAL	1,17	74
ENSANCHE CASCO	174.386	111.949	701	RESIDENCIAL	0,64	40
NUEVO ENSANCHE	159.922	71.109	400	RESIDENCIAL	0,45	25
PERIFERIA	630.890	206.317	745	RESIDENCIAL	0,35	12,5
INDUSTRIAL	62.395	50.540	-	INDUSTRIAL	0,81	-

Para la estimación del techo en las zonas "Casco Tradicional", "Ensanche Casco", y "Nuevo Ensanche" se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a cada ámbito de ordenanza lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza aplicable según los parámetros de aprovechamiento establecidos en el Capítulo V de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las NNSS vigente, relativo a las Ordenanzas del suelo urbano. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima).

Para la estimación del techo en la zona "Industrial", se ha calculado la superficie lucrativa incluida en la zona delimitada, aplicándole la edificabilidad neta deducida de la ordenanza aplicable según los parámetros de aprovechamiento establecidos en el Capítulo

V de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las NNSS vigente, relativo a las Ordenanzas del suelo urbano.

Para la estimación del techo en la zona "Periferia", se han aplicado los parámetros estructurales establecidos para la actuación urbanística que la ocupa (sector PP R) en el planeamiento general vigente.

Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

Tabla 13: Estimación del techo edificable y nº de viviendas en suelo urbano

ZONA DE ORDENANZA PGOU VIGENTE	ZONAS EN SUELO URBANO	Ocupación permitida	Altura de edificación	Edificabilidad neta tipo	Sup. Lucrativa	Techo estimado	superficie Vivienda tipo	Estimación nº viviendas
		%	plantas	m ² /m ² s	m ² s	m ²	m ² t	
casco tradicional	CASCO TRADICIONAL	70	2 + ÁTICO	1,54	120.002	184.803	150	1.232
casco tradicional	ENSANCHE CASCO	70	2 + ÁTICO	1,54	290	447	150	3
mantenimiento edificación	CASCO TRADICIONAL	existente	existente	-	14.510	7.910	-	10
eq. Privado asistencial	CASCO TRADICIONAL	100	3	3	1.160	3.480	-	-
eq. Privado asistencial	ENSANCHE CASCO	100	3	3	114	342	-	-
extensión residencial	ENSANCHE CASCO	60	2+ÁTICO	1,32	75.762	100.006	160	608
extensión residencial	NUEVO ENSANCHE	60	2+ÁTICO	1,32	36.106	47.660	160	300
edificación aislada	ENSANCHE CASCO	30	1	0,30	5.950	1.785	150	10
edificación aislada	NUEVO ENSANCHE	30	1	0,30	78.164	23.450	150	132
edificación s/ planeamiento desarrollo (PERI nº 4 NNSS '86)	ENSANCHE CASCO	-	2	1,25	7.495	9.370	115	80
sector PP R	PERIFERIA	-	2+ÁTICO	0,60	349.524	209.317	280	745
extensión industrial	INDUSTRIAL	-	-	0,81	62.395	50.540		

En el núcleo urbano de Huévar del Aljarafe no se identifican sectores en el suelo urbano no consolidado como ya se ha justificado en le apartado 3.1 de esta Memoria. En lo relativo a los parámetros estructurales de uso, edificabilidad y densidad globales para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, serán los que se corresponden de la determinación de dichos parámetros en el planeamiento general vigente conforme ha quedado expresado en el apartado 2.1 de esta Memoria.

3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, pues como se ha justificado en el apartado 3.2 de esta Memoria, el único sector del suelo urbanizable con uso global residencial (PP R-1) cumple sobradamente con la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida (superior al 46 % y mínimo el 50% de las viviendas resultantes). Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en el artículo 3.3.d del Decreto 11/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida.

Por todo lo anterior, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente:

área de reparto	ámbito	Aprovechamiento medio
		m ² utc / m ² suelo
AR 1	sector PP R + ss.gg.	0,3189
AR 2	sector PP I-2	0,4000
AR 3	Sector PP I-1/3	0,4202
AR 4	sectores PP R-1y PP T-1+ ss.gg.	0,390965
AR 5	sector PP I-4 + ss.gg.	0,5214

Como disposición que promocióne la disposición de suelo para vivienda protegida, además de atender lo estipulado en el artículo 61 de la vigente LOUA, a continuación se establecen 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) Coeficientes de uso:

- Residencial:	1,00
- Industrial:	0,60
- Terciario ó turístico:	1,30

Como puede observarse, se valora como principal el uso residencial, valorándose el resto en proporción a las repercusiones residenciales, graduándose por su mayor incidencia económica el uso terciario ó turístico por encima de la unidad, mientras que a las actividades productivas (industrial) se valora por debajo de la unidad.

b) Coeficientes de tipología:

- Residencial en vivienda libre:	1,00
- Residencial en viv. Prot. Oficial ó pública:	0,80

Se adopta como coeficiente de homogeneización para la vivienda destinada a protección oficial o pública el coeficiente indicado como proporción entre el precio máximo de venta aplicable al Régimen General de Protección frente al precio de venta de una vivienda libre equiparable.

c) Coeficientes 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.

3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Sobre este particular, se consideran elementos de espacial protección, los incluidos en las normas de protección con identificación del nivel de protección integral, que en el caso de Huévar del Aljarafe, se corresponde con:

1. Hacienda de San Pedro (en suelo urbano).
2. Iglesia parroquial de la Asunción (en suelo urbano).
3. Palacio de la Motilla (en suelo urbano).
4. Ayuntamiento (en suelo urbano).
5. Casa número 1-3 de la calle Felipe Acuña (en suelo urbano).
6. Palacio de Villalviestre (en suelo urbano).
7. Hacienda de la Carraca (en suelo no urbanizable).
8. Hacienda de Lerena (en suelo no urbanizable).
9. Hacienda de Espechilla (en suelo no urbanizable).
10. Hacienda de Espechilla – Algarrobil (en suelo no urbanizable).
11. Hacienda de Characena (en suelo no urbanizable).

Además de lo indicado, en el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección ya han sido identificados en su categoría correspondiente, por lo que quedan de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

Conforme a la información contenida en la memoria del PGOU vigente no se tiene constancia de declaración administrativa de bienes protegidos por la legislación del patrimonio.

3.7. Previsiones generales de programación y gestión

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las 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.

A estos efectos cabe considerar que el PGOU vigente establece, en su artículo 3.- "Vigencia y circunstancias de revisión", un periodo de vigencia general de las determinaciones del PGOU indefinida, si bien, establece que la revisión de las mismas se realizará cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Por acuerdo de la Comunidad Autónoma.
- Cuando por cualquier circunstancia, se pretendan modificaciones que alteren sustancialmente las determinaciones básicas de las Normas.
- Cuando transcurra el plazo de ocho años, contados desde la aprobación definitiva del Texto Refundido de la Revisión de las NN.SS.

En lo que concierna a la programación, en el apartado 4.3 de la Memoria de Ordenación se establece un plazo de cuatro años desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión de las NNSS para la presentación de los proyectos de desarrollos de las Unidades de Ejecución, mientras que en el artículo 6.2 de las Ordenanzas, establece que para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución los derechos de los propietarios a su urbanización se extinguirán a los cuatro años de la aprobación del proyecto de urbanización, y su derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá si no se produce la solicitud de licencia de edificación en un plazo inferior a cuatro años desde la aprobación

de la Revisión de las NN.SS. En lo que se refiere a los terrenos incluidos en Sectores de suelo apto para urbanizar o urbanizable, la programación estipulada se encuentra entre seis meses desde la aprobación de la Revisión de las NNSS para la presentación de la ordenación detallada por Plan Parcial del sector PP R, y de un año para la presentación de la ordenación detallada por Plan Parcial de los sectores PP I-1 e I-2.

Considerando, en consecuencia, que las previsiones temporales de programación y gestión previstas han quedado desfasadas, en la medida en que a la fecha de la redacción de este documento de adaptación ya han sido superados dichos plazos transcurridos doce años desde la aprobación de la Revisión de las NN.SS., cabe reconsiderar dichas previsiones para las actuaciones expropiatorias previstas, las unidades de ejecución en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable no ejecutados, sin que por ello se comprometa futuras innovaciones mediante el establecimiento de un horizonte temporal excesivamente extenso. Por lo que se fija un nuevo plazo de cuatro años para la completa ejecución de las actuaciones y un año para la presentación para su tramitación del planeamiento de desarrollo, computados en ambos casos a partir de la aprobación definitiva de la presente adaptación parcial.

En consecuencia de lo anterior:

- 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.
- 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.

3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de

diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta Memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los siguientes:

Tabla 14: Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado

Actuaciones urbanísticas	Uso global	superficie	Edific. global	TME	Dotaciones	Espacios libres	Plazas aparcamiento
		m ² s	m ² t/m ² s	m ² t	% sup	% sup	Ud/100 m ² t
PP T-1	TERCIARIO	13.290	0,39	5.168,45	4	10	1
PP R-1	RESIDENCIAL	30.481	0,545	16.612	5	10,5	1
PE	ESPACIOS LIBRES	15.000	-	-	-	100	-

De lo anterior cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1^a); 1. 2^a) a); 1. 2^a) b); y 3., para uso global terciario y residencial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²t/m²s, y unas previsiones de dotaciones del 14% en el caso del sector con uso global terciario y superior a 30 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable residencial en el caso del sector con uso global residencial, ambos con un estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m²t.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto 11/2008 mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial esta integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumento de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

- a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008, complementada con certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados ó, en su caso, certificado justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:
 1. Situación y encuadre territorial.
 2. **Planeamiento vigente:** Ordenación y protección del suelo no urbanizable.
 3. **Planeamiento vigente:** Clasificación de Suelo.
 4. **Planeamiento vigente:** Delimitación y Gestión en Suelo Urbano.
 5. **Planeamiento vigente:** Ordenación Suelo Apto para urbanizar.
 6. Clasificación y categorías en Suelo No Urbanizable.
 7. Ámbitos de protección en Suelo No Urbanizable.
 8. Clasificación y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable.
 9. Usos globales en zonas de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable.
 10. Sistemas Generales.
 11. Ámbitos de protección en Suelo Urbano y Urbanizable.
 12. Actuaciones de Gestión y Planeamiento.
 13. Ordenación Pormenorizada. Ordenanzas en Suelo Urbano y Urbanizable.