

ADAPTACION PARCIAL DE LAS NNS A LA LOJA PGOJ  
ANEXO A LA NORMATIVA



**INDICE**

1. ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA	
2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	4
2.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEÓRICA	4
2.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	5
3. INFORMACIÓN ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VICENTE	7
3.1. ÁMBITOS DE LA INFORMACIÓN	7
3.2. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO	7
3.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	13
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN	15
4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO	15
4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA	17
4.3. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	18
4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICACIONES GLOBALES	18
4.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	18
4.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	19
4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y DE GESTIÓN	19
5. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	
6. EQUIPO REDACTOR	

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 es el que además posibilita dar un encuadre jurídico actualizado al presente documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aznalcázar a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El artículo 47 de la Constitución Española y los artículos 12, 25 y 37.1.22 del Estatuto de Autonomía de Andalucía encomiendan a los poderes públicos que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por ello la presidencia de la Junta de Andalucía, y en el marco de sus competencias, asumiendo el mandato constitucional antes referenciado firmó el pasado 13 de diciembre de 2007 con la Federación Andaluza de Municipios y Provincias el Pacto Andaluz por la Vivienda para además de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, fomentar el empleo y la economía andaluza en el sector de la construcción y de la industria auxiliar.

Para lograr dichos objetivos, el Pacto Andaluz por la Vivienda analiza y define diversas líneas de actuación, en primer lugar quiere habilitar un procedimiento para que los planeamientos generales, como documentos rectores de la ordenación urbanística municipal estén adaptados y adecuados a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de forma rápida o al menos ágil.

En segundo lugar, esa adaptación parcial deberá contener por tanto, entre otras, las disposiciones necesarias para garantizar suelo suficiente para atender las necesidades de vivienda protegida de cada municipio y, al menos, el porcentaje que dispone la LOUA. Para ello se dicta una serie de observaciones a la técnica urbanística que provoquen la disponibilidad de esos suelos sin tener que pasar por el complicado procedimiento de los planes generales o sus revisiones, de hecho, cuando de la adaptación parcial se derivasen alteraciones sustanciales de la ordenación estructural del planeamiento general en vigor, y siempre que las mismas tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelo dotacional o suelo industrial, se insiste en que el procedimiento deberá ser también ágil y abreviado, de tal manera que los informes sectoriales autonómicos se realicen por la Comisión interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en el plazo máximo de un mes. Esto no hace sino insistir en el objetivo primero del Decreto.

En tercer lugar, y también pensando en la agilidad de la tramitación, se define la competencia para la aprobación de los documentos y si bien la Adaptación, en cuanto a su contenido, si puede ser el propio

Ayuntamiento el que esté legitimado para ello, cuando se deriven Modificaciones que afecten a la ordenación estructural, será la Junta de Andalucía quien tendrá la resolución definitiva.

Y por último, con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puedan plantear en los municipios andaluces, desde el Decreto se insta a una serie de flexibilizaciones en los límites establecidos al crecimiento territorial de los Planes Generales, así como al límite establecido con carácter general para los próximos ocho años, al crecimiento en cada municipio de su población en función del tamaño del mismo.

**2.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEÓRICA**

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Aznaicázar, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA) y sus posteriores modificaciones. Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda apartada 2ª de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos del 1 al 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, 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aznaicázar (en adelante NNS), aprobado definitivamente con fecha de 21 de febrero de 1990 y publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 29 de mayo de 1990.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el período de vigencia de las NNS. Además formada parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenido de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el período 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.

## 2.2. 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). c.1) 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, <sup>5</sup> 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, es decir, de los criterios de clasificación del suelo urbano conforme a la LOUA.

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.

## **SUMATORIA DE NORMATIVAS SUBSIDIARIAS SOBRE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO**

### **3.1. AMBITOS DE LA INFORMACIÓN**

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

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

En segundo lugar, con respecto a la legislación sectorial, los artículos 3.2.c. in fine y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que se deberá reflejar en el documento de adaptación 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, así como el suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que corresponda dentro de las cuantas que se establecen en la LOUA, 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 período de vigencia de las NNSS y que afectando al suelo no urbanizable, deben ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

### **3.2. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO**

Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento vigentes en Aznalcázar fueron aprobadas definitivamente el 2 de febrero de 1990 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Sevilla, publicándose en el BOP el 29 de mayo de 1990. El 6 de noviembre de 1991 se aprueba definitivamente el Documento Complementario de las anteriores, con publicación en el BOP el 2 de marzo de 1992.

El documento de Normas Subsidiarias nació para dar respuesta a las circunstancias de carácter urbanístico, demográfico y económico que habían confluído en el municipio.



En los cuadros adjuntos se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

**PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES EN EL MUNICIPIO**

Desde su entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOP, las Normas Subsidiarias han sufrido numerosas Modificaciones Puntuales. A continuación se recogen los instrumentos de Planeamiento General y posteriormente los de Desarrollo al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes:

**MODIFICACIONES PUNTALES**

- **S4-PP. Modificación Puntual Sector Núcleo Urbano PPR-4 "Tierras Altas".**  
Aprobación Definitiva 27/09/1995  
Publicación BOP 19/04/1996
- **S4-PP. Modificación Puntual del Sector 4.**  
Aprobación Definitiva 04/10/1999  
Publicación BOP 02/06/2000
- **S1-PP. Modificación Puntual del Sector 1.**  
Aprobación Definitiva 23/11/1999
- **S1-PP. Subsanación de errores. Numeración Navas próximas a Estación Ferrocarri.**  
Aprobación Definitiva 03/03/2000  
Publicación BOJA 10/05/2000
- **AR-2. Modificación Puntual.**  
Aprobación Definitiva 21/07/2000  
Publicación BOJA 25/10/2000
- **S2-PP. Modificación Sector I-2. Polígono Industrial.**  
Aprobación Definitiva 01/02/2001  
Publicación BOJA 03/04/2001
- **S4-PP. Modificación Sector R-4.2.**  
Aprobación Definitiva 01/02/2001  
Publicación BOJA 03/04/2001
- **ED-2. Modificación.**  
Aprobación Definitiva 01/02/2001  
Publicación BOP 03/04/2001
- **Modificación Zona Casco Histórico. Matadero.**  
Aprobación Definitiva 15/03/2001  
Publicación BOP 22/05/2001
- **S2-PP. Modificación.**

- Aprobación Definitiva 22/09/2001  
Publicación BOP 23/04/2001
- **Finca "El Algarrobllo".**  
Aprobación Definitiva 30/10/2001
- **S1-PP. Modificación Sector 1, Corredor Verde.**  
Aprobación Definitiva 08/02/2002  
Publicación BOJA 22/04/2002
- **Zona IE-1.**  
Aprobación Definitiva 18/07/2002  
Publicación BOJA 14/10/2002
- **Modificación de la Zona de Extensión del Casco Histórico.**  
Aprobación Definitiva 18/07/2002  
Publicación BOJA 14/10/2002
- **ASV-12. Modificación Puntual ASV-12 en Urbanización Tajo del Guadamar.**  
Aprobación Definitiva 20/05/2003  
Publicación BOJA 12/11/2004
- **Sector 7. Hacienda La Salud.**  
Aprobación Definitiva 10/06/2005  
Publicación BOJA 31/10/2005
- **Sector UA-3. El Mirador.**  
Aprobación Definitiva 04/10/2005  
Publicación BOJA 10/11/2005
- **UE Entorno de la Iglesia de San Pablo.**  
Aprobación Definitiva 22/05/2006  
Publicación BOJA 13/08/2006
- **ASV-13. Se anula la ASV-13.**  
Aprobación Definitiva 19/09/2006

Actualmente no se registran modificaciones en trámite.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE			FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOP
NORMAS SUBSIDIARIAS				
1	S4-PP. Modificación Puntual Sector Núcleo Urbano PPR-4 "Tierras Altas".		27/09/1995	19/04/1996
2	S4-PP. Modificación Puntual del Sector 4.		04/10/1999	02/06/2000
3	S1-PP. Modificación Puntual del Sector 1.		25/11/1999	
4	S1-PP. Subsanación de errores. Numeración Navas próximas a Estación Ferrocarriil.		08/03/2000	10/05/2000
5	AR-2. Modificación Puntual		21/07/2000	25/10/2000
6	S2-PP. Modificación Sector I-2. Polígono Industrial.		01/02/2001	03/04/2001
7	S4-PP. Modificación Sector R-4.2.		01/02/2001	03/04/2001
8	ED-2. Modificación		01/02/2001	03/04/2001
9	Modificación Zona Casco Histórico. Matadero.		15/03/2001	22/05/2001
10	S2-PP. Modificación		22/03/2001	23/04/2001
11	Finca "El Algarrobilló".		30/10/2001	
12	S1-PP. Modificación Sector 1, Corredor Verde.		08/02/2002	22/04/2002
13	Zona IE-1.		18/07/2002	14/10/2002
14	Modificación de la Zona de Extensión del Casco Histórico.		18/07/2002	14/10/2002
15	ASV-12. Modificación Puntual ASV-12 en Urbanización Tajo del Guadamar.		20/05/2003	12/11/2004
16	Sector 7. Hacienda La Salud		10/08/2005	31/10/2005
17	Sector UA-3, El Mirador.		04/10/2005	10/11/2005
18	UE Entorno de la Iglesia de San Pablo.		22/05/2006	13/06/2006
19	ASV-13		19/09/2006	

▪	<b>SG-PP. Plan Parcial Hacienda "Las Minas". Sector 9.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	08/03/1990 06/06/1990	▪	<b>ASV-12. ED de la Actuación Simple de Viano ASV-12. Tajos del Guadamar.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	21/01/1991 16/03/1991
▪	<b>Sector L. (Anulado).</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	04/11/1992 15/03/1993	▪	<b>UA-1. Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-1.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	26/12/1991 11/02/1992
▪	<b>S2-PP. Plan Parcial Industrial Sector 2 "Torre-Alcázar".</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	02/06/1993 28/10/1993	▪	<b>ED-1. Estudio de Detalle "La Hijuella".</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	26/12/1991 11/02/1992
▪	<b>Sector 2. Polígono Industrial Torre-Alcázar.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	22/03/2001 20/04/2001	▪	<b>ED Entre C/ Guadamar, Arquillo y Bejarano Altmirano.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOJA	09/07/1999 28/09/1999
▪	<b>Sector R-4.1. Tierras Altas.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	22/03/2001 23/04/2001	▪	<b>Estudio de Detalle entre C/ Sevilla y C/ Violeta. Núcleo Residencial Sra. Isabel.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOJA	13/09/1999 21/09/1999
▪	<b>Sector R-4.2. Paraíso del Guadamar.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	22/03/2001 23/04/2001	▪	<b>Estudio de Detalle. Entre C/ Sevilla y C/ Violeta. Núcleo Residencial Sra. Isabel.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	28/09/2000 18/12/2000
▪	<b>S1-PP. Plan Parcial Sector I, Corredor Verde.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	11/06/2001 20/07/2001	▪	<b>Sector AR-2, Huerta Los Niños.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOJA	30/10/2001 12/01/2002
▪	<b>Sector I, Corredor Verde. Modificación 2ª.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOP	07/03/2005 11/04/2005	▪	<b>Sector 9, Urbanización Las Minas Golf.</b> Aprobación Definitiva Publicación BOJA	21/07/2003 04/10/2003
▪	<b>Sector 7, La Española.</b> Aprobación Definitiva	31/05/2005			

PLANES PARCIALES VIGENTES		
	FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACION BOP
1	08/03/1990	06/06/1990
2	04/11/1992	15/03/1993
3	02/06/1993	28/10/1993
4	22/03/2001	20/04/2001
5	22/03/2001	23/04/2001
6	22/03/2001	23/04/2001
7	11/06/2001	20/07/2001
8	07/03/2005	11/04/2005
9	31/05/2005	

ESTUDIOS de DETALLE VIGENTES		
	FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACION BOP
1	21/01/1991	16/03/1991
2	26/12/1991	11/02/1992
3	26/12/1991	11/02/1992
4	09/07/1993	28/09/1999
5	13/09/1999	21/09/1999
6	26/09/2000	18/12/2000
7	30/10/2001	12/01/2002
8	21/07/2003	04/10/2003

# ESQUEMA DE PLANTEAMIENTO DE LAS FORMAS SUBSIDIARIAS

- PLAN DE DISEÑO
- 1. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 2. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 3. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 4. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 5. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 6. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 7. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 8. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 9. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 10. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 11. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 12. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 13. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 14. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 15. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 16. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 17. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 18. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 19. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 20. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES

- CONSIDERACIONES
- 1. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 2. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 3. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 4. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 5. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 6. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 7. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 8. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 9. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 10. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 11. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 12. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 13. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 14. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 15. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 16. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 17. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 18. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 19. El terreno es de propiedad del Estado.
  - 20. El terreno es de propiedad del Estado.

- LEYENDA
- 1. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 2. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 3. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 4. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 5. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 6. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 7. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 8. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 9. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 10. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 11. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 12. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 13. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 14. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 15. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 16. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 17. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 18. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 19. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES
  - 20. VIVIENDA SUBSIDIARIA - 100 UNIDADES



### 3.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Desde la Aprobación Definitiva el 2 de febrero de 1990 de las vigentes Normas Subsidiarias, éstas se han venido desarrollando de forma algo irregular en referencia a la clasificación del suelo. En cuanto al suelo urbano, las figuras de planeamiento de desarrollo establecidas, o sus modificaciones, no se han desarrollado hasta la actualidad, existiendo bordes del suelo sin ordenación, así como numerosos vacíos urbanos.

Respecto al suelo urbanizable, la problemática gira en torno a la falta de desarrollo de los sectores propuestos en las Normas Subsidiarias vigentes.

Las NINSS de Aznalcázar establecen para la ordenación del término municipal tres clases de suelo, que son suelo:

- a) Suelo No Urbanizable, lo constituyen los terrenos que no deben ser ocupados por actividades dominantes que alteren su naturaleza o destino eminentemente agrario, y que no son estrictamente precisos para cubrir las necesidades urbanas.
- b) Suelo Urbanizable, constituido por los terrenos que, no estando incluidos en los anteriores tipos de suelo, por razones de interés público de índole urbanística y para cubrir estrictamente las necesidades de desarrollo racional previstas para los próximos años la Norma señala como idóneos para ser urbanizados con determinadas condiciones y garantías de cumplimiento, no siendo edificables hasta que se ejecute la urbanización de su planeamiento parcial. No obstante, el incumplimiento de dichas condiciones permite reintegrar los terrenos a su condición originaria de No Urbanizables o de Rústicos, mediante modificación y sin indemnización.
- c) Suelo Urbano, constituido por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, o por poseer infraestructuras y servicios urbanísticos, reúnen las condiciones físicas necesarias y suficientes para que la Norma permita su directa edificación o su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran con carácter previo, con arreglo a lo establecido por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Asimismo en las Normas Urbanísticas u Ordenanzas y en el plano nº 7 de Zonas Homogéneas de Ordenanzas de Edificación Residencial en suelo urbano de las NINSS, se establece una división del núcleo en siete zonas de ordenanzas:

- 1.- Zona de casco histórico
- 2.- Zona de ampliación del casco.
- 3.- Zona de extensión del casco.
- 4.- Zona de viviendas unifamiliares aisladas.
- 5.- Zona de barriadas singulares.
- 6.- Zona residencial con tolerancia industrial.
- 7.- Zona industrial.

Las Ordenanzas determinan para cada zona la unidad de actuación edificatoria, la unidad edificatoria, la parcela mínima, agregación de varias parcelas, segregaciones de parcelas, obras en edificios, tipos de obras, aprovechamiento urbanístico, altura y número de plantas, altura de la edificación, edificaciones bajo rasante, superficies descubiertas de parámetros colindantes, edificaciones por encima de la altura señalada, autorización de una altura mayor en planta baja, ocupación del suelo y ubicación de la edificación en la parcela, planta baja no destinada a vivienda, profundidad de la edificación, superficie libre en parcelas, condiciones de salubridad, patios y espacios libres, patios, alineaciones, salientes y cuerpos volados, alineaciones de edificios, adornos salientes, salientes, cierros de planta baja, condiciones estéticas, de uso y tipología, uso dotacional y servicios públicos, entre otras materias.

Al mismo tiempo, en las NINSS, se establecen unas Normas Generales para la Protección del Patrimonio cultural, arquitectónico, urbanístico y ambiental, que recogen niveles de protección y estado de conservación, según se encuentren catalogados o no, entre otras materias.

Asimismo en las NINSS se establecen las condiciones de desarrollo para las distintas Unidades de Actuación en suelo urbano y en suelo urbanizable:

#### UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

##### DE GESTIÓN INTEGRADA:

- UA-1: Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente el 28 de diciembre de 1991, con la no conformidad de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Ejecutada la parte norte de la unidad.
- UA-2: Sin ejecutar.
- UA-3: Modificación Puntual aprobada definitivamente el 4 de octubre de 2005. Parcialmente ejecutada. Terminando la urbanización actualmente.

##### DE GESTIÓN SIMPLE:

Actuaciones Simples de Equipamiento:

- ASE-1: Ya ejecutada.
- Actuaciones Simples de Espacios Públicos:
- ASEP-1: Sin ejecutar.
- Actuaciones Simples de Viveros:
- ASV-1: Ejecutada en parte.
  - ASV-2: Ya ejecutada.
  - ASV-3: Ya ejecutada.
  - ASV-4: Sin ejecutar.
  - ASV-5: Sin ejecutar.

- ASV-6: Sin ejecutar.
- ASV-7: Sin ejecutar.
- ASV-8: Ya ejecutada.
- ASV-9: Sin ejecutar.
- ASV-10: Sin ejecutar.
- ASV-11: Sin ejecutar.
- ASV-12: Sin ejecutar.

#### DE GESTIÓN INMEDIATA:

##### Actuaciones de Mejora:

- AM-1: Sin ejecutar.
- AM-2: Sin ejecutar.
- AM-3: Sin ejecutar.
- AM-4: Sin ejecutar.
- AM-5: Sin ejecutar.
- AM-6: Sin ejecutar.
- AM-7: En parte ejecutada.
- AM-8: Ya ejecutada.
- AM-9: Ya ejecutada.
- AM-10: Sin ejecutar.

##### Actuaciones de Recalificación:

- AR-1: Sin ejecutar.
- AR-2: Modificación aprobada definitivamente el 21 de julio de 2000. Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 30 de octubre de 2001. Ya ejecutada.

##### Intervenciones en la Edificación:

- IE-1: Modificación aprobada definitivamente el 18 de julio de 2002.
- IE-2: Sin ejecutar.
- IE-3: Sin ejecutar.
- IE-4: Sin ejecutar.
- IE-5: Sin ejecutar.
- IE-6: Sin ejecutar.

#### PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

##### Planes Especiales de Reforma Interior:

- PERI: Sin ejecutar.
- Estudios de Detalle:
- ED-1: Aprobación definitiva el 26 de diciembre de 1991, con la no conformidad de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Ya ejecutado y obras sin recepcionar.

- ED-2: Modificación aprobada definitivamente el 1 de febrero de 2001. Ejecutado parcialmente.
- ED-3: Aprobado definitivamente el 26 de diciembre de 1991, con la no conformidad de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (Correspondiente a la Unidad de Actuación UA-1).
- ED-4: Correspondiente a la Unidad de Actuación UA-2.
- ED-5: Aprobado definitivamente el 4 de octubre de 2005, con la no conformidad de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (Correspondiente a la Unidad de Actuación UA-3).

#### SECTORES EN SUELO URBANIZABLE:

##### PLANES PARCIALES:

- S1-PP: Plan Parcial aprobado definitivamente el 11 de junio de 2001, contando con dos Modificaciones Puntuales anteriores y una más posterior a la aprobación definitiva. Actualmente se encuentra ejecutada la urbanización y se está consolidando la edificación.
- S2-PP: Ejecutada la urbanización de la parte sur del sector, y la edificación en proceso de ejecución. Cuenta con dos modificaciones posteriores.
- S4-PP: Actualmente existen cuatro Modificaciones Puntuales aprobadas definitivamente.
- S6-PP: Plan Parcial "Las Minas". Ejecutado.

##### PLANES ESPECIALES:

- S3-PE: Sin ejecutar.
- S5-PE: Plan Especial Parque. Desarrollado en parte.

## **DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE AZNACÁZAR**

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

### **4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA 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) de clasificación de la totalidad del suelo del municipio, del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación para el suelo son los siguientes:

#### **SUELO URBANO**

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 3 de Clasificación y Gestión del suelo, de las NNSS vigentes, 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. Presentando a su vez, ordenación detallada directa desde las NNSS, contando con calificación de zonas de ordenanza, y establecimiento de alineaciones, en los planos nº 8.1, 8.2, 8.3 y 8.4 de las mismas.
- Los terrenos incluidos en unidades de actuación o en sectores delimitados en el plano de ordenación nº 2 de Ordenación del Territorio próximo al núcleo, de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.



- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable de las NNSS vigentes, 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.

A continuación en la próxima tabla se expresa la correspondencia de los suelos clasificados por las NNSS tras su adaptación por el presente documento a la LOUA de conformidad con el artículo 45.2.B):

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUNC-01	Se corresponde con parte de la UA-1 de las NNSS
SUNC-02	Se corresponde con la UA-2 de las NNSS
SUNC-03	Se corresponde con la UA-3, PERI de las NNSS
SUNC-04	Se corresponde con el Sector 5 de las NNSS
SUNC-05	Se corresponde con parte del Sector R-4.2. "Paraiso del Guadiamar" de las NNSS

Las Unidades de Actuación no desarrolladas, que a partir de la entrada en vigor de la LOUA pasan a denominarse Unidades de Ejecución, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

#### SUELO URBANIZABLE

a) Se considera **suelo urbanizable ordenado** el que esté clasificado como urbanizable 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 3.2 de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento vigente en el municipio, el Sector R-4.1. "Tierras Altas" de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, tienen el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que son adscritos a la categoría del suelo urbanizable ordenado.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUBO-01	Se corresponde con el Sector R-4.1. "Tierras Altas" de las NNSS

b) Tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado** aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior el Sector 3 y la Modificación Puntual de la Finca "El Algarbillo" de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber sido aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUES-01	Se corresponde con la Modificación Puntual de la finca "El Algarbillo" de las NNSS
SUES-02	Se corresponde con el Sector 3 de las NNSS

c) No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, 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.

#### SUELO NO URBANIZABLE

El suelo clasificado como no urbanizable continúa 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 los planos de ordenación nº 1.1, 1.2 y 1.3 de Clasificación y Ordenación del suelo no urbanizable de las NNSS vigentes se consideran adaptados a las siguientes categorías, así como, a los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación además, se reflejan como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría correspondiente, otros 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 resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

a) **Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.**

Además del suelo ocupado por la red de vías pecuarias, el suelo perteneciente al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, las afecciones de carreteras, gasoducto, dioducto, caminos rurales, ferrocarril, recogidas en el plano nº 2 de Ordenación del Territorio próximo al núcleo, de las vigentes NNSS y recogidas en el plano 04.Ámbito de Protección, de la presente adaptación, así como, las afecciones del patrimonio histórico, bienes arquitectónicos y yacimientos arqueológicos recogidos en el plano nº 2 de las vigentes NNSS, hemos de indicar que por el Decreto 112/2003, de 22 de abril, se declara paisaje protegido el Corredor Verde del Guadamar. Todo ello se recoge en el plano 04.

b) **Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística**

En el plano nº 1.2 de Clasificación y Ordenación del suelo no urbanizable, de las NNSS, aparece como suelo con protección especial el Parque Nacional de Doñana, la Comisa y Pinares.

En el plano 04 de Ámbitos de Protección, de la presente adaptación, se recoge como suelo no urbanizable de especial protección de conformidad con el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana aprobado por Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, y teniendo en cuenta el Decreto 97/2005, de 11 de abril, por el que se establece la ordenación del Parque Nacional y Parque Natural de Doñana, así como la modificación del ámbito territorial de éstos, siguiendo el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Doñana, aprobados por el Decreto 27/2005, así como, de conformidad con el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Doñana, aprobado por el Decreto 48/2004, se establece el ámbito especialmente protegido del Parque Nacional y del Parque Natural de Doñana.

Por otro lado, en cumplimiento del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Sevilla, aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, en el mencionado plano 04 de Ámbito de Protección, se recogen como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial la Comisa Oeste del Aljarafe, la Dehesa del Gobierno, Pinares de Puebla y Azna cázar, el Brazo de la Torre, Entremuros del Guadaquivir y Preparques Este Y Norte de Doñana.

c) **Categoría de carácter natural o rural.**

Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes, que no se hallen en las categorías anteriores, que se consideren necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc., de conformidad con el artículo 46.1 f) de la LOUA.

d) **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 las NNSS vigentes.

Con respecto a los terrenos en los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservan la clasificación establecida en el planeamiento vigente, recogidas en el plano nº 2 de Ordenación del Territorio próximo al núcleo.

**4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTESIDA**

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, y esta obligación también se recoge en 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 anterior de esta Memoria, puede constatar que tanto el sector de suelo urbanizable ordenado (SUBO-01) por contar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, como el sector de suelo urbanizable sectorizado de (SUES-02) debido a su carácter de recinto fértil, como los sectores de suelo urbano no consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado (SUNC-01 y 05) de uso residencial, cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto. En consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

Por el contrario, con respecto al suelo urbano no consolidado SUNC-02 y el suelo urbanizable sectorizado SUES-01, si que se les exige la obligación de reserva de vivienda protegida, y en este sentido, desde la presente adaptación, se cumple con esta exigencia. A continuación recogemos las determinaciones establecidas para estos suelos:

**SECTOR SUNC-02**

Superficie: 20.830 m<sup>2</sup>

Límites: Al Norte, Este y Oeste con suetos del núcleo urbano y al Sur con terrenos del sector SUCO-01

Eficabilidad Máx. Global (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s): 0,50

Densidad Vivienda/Ha: 50

Nº Máximo de Viviendas: 104

Aprovech. Medio UA/m<sup>2</sup>: 0,51030

Uso global: Residencial

Uso Pormenorizado:

Vivienda Libre:

Nº viviendas: 71

Superficie Edif. (m<sup>2</sup>): 6.906

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 8.287,20

VPP:

Nº viviendas: 33

Superficie Edif. (m<sup>2</sup>): 3.003

Coef. Uso y Tipología: 0,65

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 2.342,34

Dotaciones mínimas:

Espacios Libres: 2.800 m<sup>2</sup>

Equipamiento Social: 200 m<sup>2</sup>

Total Cesiones (Excepto viario): 3.000 m<sup>2</sup>.

m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> viv. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA): 30,28

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - P. Especial / P. Reparcelación / P. Urbanización-

Sistema de Actuación: Compensación

Prioridad: Primer Cuadrante



**SECTOR SUBS-01**

Superficie: 50.097,06 m<sup>2</sup>

Límites: Al Norte con la carretera A-474 y al Sur, Este y Oeste con suelos no urbanizables

Eficiencia Máx. Global (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s): 0,70

Densidad Vivienda/Ha: 70

Nº Máximo de Viviendas: 351

Aprovech. Medio UA/m<sup>2</sup>: 0,54991

Uso global: Residencial

Uso Prioritizado:

Vivienda Libre:

Nº Viviendas: 134

Superficie Edif. (m<sup>2</sup>): 13.585

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 13.585,00

VPP:

Nº Viviendas: 217

Superficie Edif. (m<sup>2</sup>): 21.483

Coef. Uso y Tipología: 0,65

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 13.963,95

Dotaciones mínimas:

Espacios Libres: 6.312 m<sup>2</sup>

Ed. Infantil/ Primaria: 1.600 m<sup>2</sup>

Equipamiento Social: 300 m<sup>2</sup>

Total Cesiones (Excepto viario): 8.112 m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> viv. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA): 23,13

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - P. Parcial / P. Reparación / P. Urbanización-

Sistema de Actuación: Compensación

Prioridad: Primer Cuatrienio



#### 4.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino otacional 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, entendiendo 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.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos comunitarios.

Todos ellos se recogen en el plano 06 de Sistemas Generales y locales, de la presente adaptación, de conformidad con los recogidos en las NNSS.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación no se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, 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. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal

A los efectos del cumplimiento del estándar mínimo establecido en las NNSS vigentes y del artículo 10 A) c) 1) de la LOUA, con respecto a los sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, cuenta este municipio en su planeamiento general con una superficie de 66.786,00 m<sup>2</sup>, según tabla adjunta, lo que resulta un estándar de 17,33 m<sup>2</sup> por habitante, siendo el número de habitantes del municipio 3.860 según el Sistema de información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

Se considera por tanto, que se cumplen con creces los mínimos establecidos para alcanzar una proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles del municipio.

SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	
Recinto ferial	14.250
Plaza del cabildo	497
Plaza de la Iglesia	568
Plaza del Descubrimiento	596
Parque del Cerro del Alcázar	2.590
Parque de La Fuente	13.815
Sector 3 P. E. Feria	34.560
Total	66.876

#### 4.4. 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 correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, para cumplir con la obligación de reserva de vivienda protegida, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA, referente al límite de densidad de 75 viv/hay y de 1 m<sup>2</sup>/vfm<sup>2</sup> de edificabilidad cuando se refiera al uso característico residencial.

En este sentido se mantienen todos los usos, densidades y edificabilidades de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable establecidos en las NNSS vigentes, con la salvedad del suelo urbano no consolidado SUNC-02 y del sector SUBS-01, que por la necesidad de cumplir con lo previsto en el artículo 3.2 b) del Decreto 11/2008 referente a la exigencia del cumplimiento de la obligación de reservar suelo para vivienda protegida, se han tenido que corregir la densidad y edificabilidad de ambos para mantener el aprovechamiento urbanístico de las NNSS. Todo ello, tal como se puede apreciar en el apartado 4.2 de este epígrafe.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha elaborado el plano 08 Ordenanzas en suelo urbano y urbanizable ordenado, con la delimitación de zonas del suelo urbano y urbanizable a fin de cumplir con la exigencia de determinar su uso, edificabilidad y densidad globales. Las zonas de ordenanzas delimitadas en el plano 08 de esta adaptación se corresponden con las zonas de ordenanzas recogidas en las NNSS, por lo tanto, nos remitimos a las determinaciones para cada zona previstas en ellas. Hay que tener en cuenta, que 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.

De conformidad con lo mencionado, se han delimitado en el próximo cuadro las siguientes zonas de suelo urbano consolidado, en el núcleo urbano del municipio, con especificación de usos, densidades y edificabilidades globales que existen actualmente en cada zona según los parámetros que se establecen en el planeamiento vigente. Para la estimación del techo en las zonas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a una o dos plantas, aplicándose a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza aplicable según los parámetros de aprovechamiento establecidos en las NNSS. 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). Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

ZONAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
Zona de casco histórico	RESIDENCIAL	0,88	59
Zona de ampliación del casco	RESIDENCIAL	1,18	82
Zona de extensión del casco	RESIDENCIAL	1,00	57
Zona de viviendas unifamiliares aisladas	RESIDENCIAL	--	12
Zona de barridas singulares	1 planta	0,49	29
	2 plantas		
Zona residencial con tolerancia industrial	RESIDENCIAL	1,00	57
	INDUSTRIAL	0,8	
Zona industrial	INDUSTRIAL	0,8	--

Con respecto a las zonas de suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en sus planeamientos de desarrollos respectivos. Son las zonas también diferenciadas en el plano 08 de la presente adaptación.

Con respecto al suelo urbano no consolidado, cuya correspondencia con las NINSS aparece en el cuadro de suelo urbano no consolidado del apartado 4.1 de este mismo epígrafe, se expone el siguiente cuadro:

SUELO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
SUNC-01	RESIDENCIAL	1,00	24
SUNC-02	RESIDENCIAL	0,70	70
SUNC-03	RESIDENCIAL	1,00	68
SUNC-04	SSGG	--	--
SUNC-05	RESIDENCIAL	0,50	35

Con respecto a los suelos urbanizables ordenado y sectorizados, se estará a lo dispuesto conforme a las determinaciones establecidas en las NINSS, con la salvedad del SUBS-01, y son las siguientes:

SUELO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
SUBC-01	RESIDENCIAL	0,50	35
SUBS-01	RESIDENCIAL	0,50	50
SUBS-02	SSGG	--	--

Tal como se puede comprobar, los usos, densidades y edificabilidades globales se mantienen con la salvedad del SUNC-02 y el SUBS-01, que como ya se ha explicado anteriormente, se ha tenido que corregir la densidad y edificabilidad de ambos para mantener el aprovechamiento urbanístico recogido en las NINSS, dándose cumplimiento con ello, a lo contenido en el Decreto 11/2008 sobre la vivienda protegida.

SUELO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
SUNC-02	RESIDENCIAL	0,70	70
SUBS-01	RESIDENCIAL	0,50	50

#### 4.5. 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, las NINSS vigentes no contienen delimitaciones de Áreas de Reparto. En esta adaptación, al introducir la reserva para vivienda protegida en el SUNC-02 y en el SUBS-01, se ha tenido que corregir la edificabilidad y la densidad de ambos para mantener el aprovechamiento urbanístico establecido, y es por este motivo por el que se han establecido dos Áreas de Reparto diferenciadas recogiendo cada una de ellas las dos diferentes clases de suelo.

Por otro lado, con respecto al aprovechamiento medio se mantiene el de las NINSS. Como ya se ha justificado en el apartado 4.4 de esta Memoria, por un lado, la situación de la mayoría de los sectores del suelo urbanizable de uso residencial, exige de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, y ello por tener éstos, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, y por otro lado, para los dos sectores (SUNC-02 y SUBS-01) en los que sí se les exige la reserva de vivienda protegida, se les ha corregido la edificabilidad y la densidad manteniendo siempre el aprovechamiento urbanístico de las NINSS.

El coeficiente general municipal de usos y tipología para vivienda protegida es de 0,65

Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en el artículo 3.3.d) del Decreto 11/2008, implican 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 ello, se mantiene el aprovechamiento medio del planeamiento general vigente.

#### 4.6. 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 1/2008, 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 especial protección, los incluidos en las normas de protección de las NNSS con identificación de los diferentes niveles de protección, según estén catalogados o no.

#### 4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y DE GESTIÓN

El artículo 3.2.g) del Decreto 1/2008, 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.

En este sentido, la Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbánística de Aznalcázar. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aznalcázar aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 2 de febrero de 1990, junto con el Documento Complementario de las anteriores, aprobado el 6 de noviembre de 1991.

Sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

a). En el Suelo Urbanizable Ordenado: Son áreas con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado y con el proyecto de urbanización en tramitación o ejecución.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b). En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrinios respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el *Capítulo del Régimen del Suelo Urbanizable*.

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos prevenidos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

Otros Plazos:

El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.

En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.

El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.



## **ORDENANZA DE ADAPTACION 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 instrumentos 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. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad 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:

- 00. SITUACIÓN, ENCUADRE TERRITORIAL
- 01 a CLASIFICACIÓN DEL SUELO N.I.N.S.-90
- 01 b MODIFICACIONES A LAS N.I.N.S.-90. ESTADO DE PLANEAMIENTO
- 02. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE
- 03. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
- 04. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- 05. ACTUACIONES DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
- 06. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
- 07. USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- 08. ZONAS HOMOGÉNEAS A EFECTOS DE DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES SEGUN ORDENANZAS

El presente documento es un texto refundido para a probación definitiva que parte del documento de aprobación inicial redactado por el arquitecto José Manuel Meléndez Rodríguez y las modificaciones solicitadas por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

El presente texto refundido ha sido redactado por el Arquitecto Asesor del Excmo. Ayuntamiento de Aznalcázar Don Lorenzo Castilla Torres, en Aznalcázar a 30 de octubre de 2008.

Lorenzo Castilla Torres  
Arquitecto Asesor del Excmo. Ayuntamiento de Aznalcázar

**TÍTULO 1. SOBRE LA ADAPTACION PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.**

Artículo 0.1.1	Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA	3
Artículo 0.1.2	Vigencia de la Adaptación Parcial a la LOUA	3
Artículo 0.1.3	Documentación de la Adaptación Parcial a la LOUA y su contenido	3
Artículo 0.1.4	Interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA	4
Artículo 0.1.5	Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos	4

**TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

<b>CAPÍTULO 1. ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO</b>		
Artículo 1.1.1	Ordenación Estructural del Municipio y su núcleo urbano	5
Artículo 1.1.2	Identificación de la ordenación estructural	5

<b>CAPÍTULO 2. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO</b>		
Artículo 1.2.1	Por razón de la clasificación del suelo	5
Artículo 1.2.2	Por razón de su consideración como terrenos dotacionales	5
Artículo 1.2.3	Por razón de la gestión urbanística	6

<b>CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b>		
Artículo 1.3.1	Definición	6
Artículo 1.3.2	Delimitación	6
Artículo 1.3.3	Régimen del Suelo Urbano Consolidado	6
Artículo 1.3.4	Régimen del Suelo Urbano No Consolidado	6

<b>CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE</b>		
<b>SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN</b>		
Artículo 1.4.1	Definición	6
Artículo 1.4.2	Delimitación	7

Artículo 1.4.3	Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio	7
----------------	--	---

**SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

Artículo 1.4.4	Definición	7
Artículo 1.4.5	Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado	7
Artículo 1.4.6	Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado	7
Artículo 1.4.7	Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado	7
Artículo 1.4.8	Reservas de suelo para dotaciones locales	7

<b>CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>		
Artículo 1.5.1	Definición y delimitación	8
Artículo 1.5.2	Régimen general del Suelo no Urbanizable	8
Artículo 1.5.3	Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo no Urbanizable	10

<b>CAPÍTULO 6. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA</b>		
<b>SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES</b>		
Artículo 1.6.1	Disposiciones Generales sobre vivienda protegida	10

<b>CAPÍTULO 7. SUBSISTEMAS ESTRUCTURALES</b>		
<b>SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES</b>		
Artículo 1.7.1	Subsistemas pertenecientes a la ordenación estructural	11

**TÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE**

<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>		
Artículo 2.1.1	Situación Urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS	12
<b>CAPÍTULO 2. ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>		
Artículo 2.2.1	Usos, Edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado	12

**CAPÍTULO 3. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Artículo 2.3.1	Actuaciones de Gestión Simple	12
Artículo 2.3.2	Actuaciones de Gestión Inmediata	14
CAPÍTULO 4. ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Artículo 2.4.1	Usos, Edificabilidades y densidades globales del suelo urbano no consolidado	14
CAPÍTULO 5. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
Artículo 2.5.1	Usos, Edificabilidades y densidades globales del suelo urbanizable ordenado	14
CAPÍTULO 6. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
Artículo 2.6.1	Usos, Edificabilidades y densidades globales del suelo urbanizable sectorizado	15

**TÍTULO II. NORMATIVA ESPECIAL DE SUELO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 3.1.1	Alcance	16
CAPÍTULO 2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA		
Artículo 3.2.1	Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica	16
Artículo 3.2.2	Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Corredor Verde del Guadalquivir	16
CAPÍTULO 3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA		
Artículo 3.3.1	Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística. Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana	17
Artículo 3.3.2	Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística. Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla	17
CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL		
Artículo 3.4.1	Suelo no urbanizable de carácter natural o rural. (Resto del suelo no urbanizable)	19

**TÍTULO III. OTRAS DISPOSICIONES**

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA			
Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía			20
CAPÍTULO 2. DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA			20
Derogación Normativa			20

## TÍTULO GENERALIDADES

### CAPÍTULO 1. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

#### Artículo 0.1.1 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 Aznalcázar, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)<sup>41</sup>.
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 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, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

#### Artículo 0.1.2 Vigencia de la Adaptación Parcial a la LOUA

1. La adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Aznalcázar.
2. El planeamiento general vigente en el municipio este integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aznalcázar aprobada definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 2 de febrero de 1990, junto con el Documento Complementario de las anteriores, aprobado el 6 de noviembre de 1991. Dichos instrumentos se asimilan, en cuanto a instrumento de planeamiento, a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, en su apartado 3, de la LOUA.

3. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

4. 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, y así identificado expresamente, en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano 08, Ordenanzas de Suelo Urbano y Urbanizable, de Aznalcázar.

5. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 0.1.3 Documentación de la Adaptación Parcial a la LOUA y su contenido

1. En la redacción del anexo a la normativa urbanística vigente se darán por reproducidos todos los preceptos, que tanto de la legislación estatal, como de la autonómica, sean de obligado cumplimiento, evitando reiteraciones innecesarias de los citados cuerpos legales, y teniendo que asimilarse sus conceptos para la comprensión global de lo aquí impetrado.

2.- La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Aznalcázar 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.

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 acompañando al presente documento.

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.

<sup>41</sup> Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística y el

#### Artículo 0.14

##### Interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA

1. Se atenderá a la que en cada momento imponga la legislación y la doctrina jurisprudencial. Por ende, cualquier discrepancia entre el texto de la normativa urbanística y la documentación gráfica, habrá de atenderse a la norma gráfica que prevalece sobre la escrita.
2. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de menor sobre el de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
3. Cada uno de los documentos de la Adaptación Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, primando el principio de especialidad en la interpretación de sus normas.
4. En la interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA, prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento lucrativo y equipamientos, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la protección, conservación y al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al interés más general de la colectividad y el desarrollo racional, ordenado y sostenible de la ciudad que se prevé.

#### Artículo 0.15 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.
- 2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.
- 3.- El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.
4. En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

a). En el Suelo Urbanizable Ordenado: Son áreas con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado y con el proyecto de urbanización en tramitación o ejecución.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b). En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatros meses respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el **Capítulo 4 del Título I (Régimen del Suelo Urbanizable)**.

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos prevenidos en el artículo 8 del Real Decreto número 1092/1987, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

5. Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

6. Otros Plazos:

El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses.

Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonable en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.

En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

## CAPÍTULO 2. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

### Artículo 1.2.1. Por razón de la clasificación del Suelo

1. El documento para la Adaptación divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de Suelo:

- a. Suelo Urbano: Se distinguen las siguientes categorías:
  - Suelo Urbano consolidado
  - Suelo Urbano no consolidado
- b. Suelo Urbanizable: Esta clase de Suelo se divide en las categorías siguientes:
  - Suelo Urbanizable ordenado
  - Suelo Urbanizable sectorizado

Aparece delimitado en los Planos de Ordenación y se regula en el *Capítulo 3 del presente Título*.

El Suelo Urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el *Capítulo 4 de este Título*.

- c. Suelo no Urbanizable: Se distinguen tres categorías:

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

El Suelo no Urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación, especificándose su categorización en el plano 02, Clasificación y Categorías de Suelo No Urbanizable, y se regula específicamente en el *Capítulo 5 de este Título*.

2. En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la presente documentación.

### Artículo 1.2.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales

1. Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

- a. Sistemas generales: Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio. Los sistemas generales son:

- Sistema General de comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y la Red de Caminos, Carriadas y Vías Peculiaras, el Sistema Ferroviario y los Sistemas Generales
- Marios existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.

El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

7. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.

## TÍTULO. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 1. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

#### Artículo 1.1.1. Ordenación Estructural del municipio y su núcleo urbano

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23.1 de la Ley 13/2005, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determina en los planos de ordenación estructural del municipio y del núcleo urbano, 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 de las NNSS vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

#### Artículo 1.1.2. Identificación de la Ordenación Estructural

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.

- Sistema General de Espacios libres, compuestos por las áreas libres existentes en el casco urbano y propuestos por las vigentes NNSS, que se establecen al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y que son determinantes en la estructura de la trama urbana.
- Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por el Polideportivo Municipal y las instalaciones anexas, el Campo de Fútbol, los Centros Docentes, el Centro de Salud, el Cementerio, el Ayuntamiento y su anexo, los Juzgados, las Iglesias, y los Sistemas Generales de tipo Docente, Deportivo, Cultural, Asistencial, Sanitario y Social-administrativo existentes y propuestos por las vigentes NNSS.
- Sistema General de Infraestructuras, compuesto por las infraestructuras existentes y los Sistemas Generales de Infraestructuras existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable. El señalamiento del suelo de sistemas generales en el núcleo urbano queda reflejado en el plano de ordenación 06, Sistemas Generales y Locales Estructurantes.

- b. Dotaciones locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes. Los sistemas locales son:

Espacios Libres:	Plazas, jardines y áreas de juego
Zona verde	
Servicios de Interés Público y Social:	
Sanitario	Cultural
Administrativo	Servicios urbanos
Religioso	Comercial
Asistencial	Social
Docente	Deportivo

#### Artículo 1.2.3 Por razón de la gestión urbanística

1. Por razón de la gestión urbanística, el documento para la Adaptación distingue:

- a. Los ámbitos constituidos por áreas de reparto delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.
- b. Los ámbitos constituidos por unidades de ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.
- c. Los ámbitos de Suelo Urbano en los que la ejecución del planeamiento haga necesario acudir a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística sobre actuaciones asistemáticas.

2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista adaptada parcialmente mediante este documento a la LOUA para el Suelo Urbanizable Sectorizado tendrá lugar, como regla general, a través de actuaciones sistemáticas en la unidad de ejecución que a tal efecto está delimitada.

3. El plano de ordenación 05 contiene las delimitaciones de los ámbitos de gestión. En las fichas de planeamiento que acompañan el presente Anexo a la Normativa Urbanística se recogen las determinaciones de los sectores que sufren alguna corrección debido al cumplimiento de la exigencia de obligación de reserva de vivienda protegida.

### CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE SUELO URBANO

#### Artículo 1.3.1 Definición

Tendrán la consideración de Suelo Urbano aquellos que cumplan las determinaciones que establece la legislación urbanística de aplicación (artículo 45 de la LOUA).

#### Artículo 1.3.2 Delimitación

La delimitación de Suelo Urbano se contiene en el plano de ordenación 04, Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

#### Artículo 1.3.3 Régimen del Suelo Urbano consolidado.

Se regula en el artículo 56 de la LOUA.

#### Artículo 1.3.4 Régimen del Suelo Urbano no consolidado.

Se regula en el artículo 55 de la LOUA. En el plano de ordenación 04 quedan recogidos los distintos ámbitos perteneciente a este régimen de suelo.

Los sectores de suelo urbano no consolidado deberán cumplir el artículo 17 de la LOUA.

### CAPÍTULO 4. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN

#### Artículo 1.4.1 Definición

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del territorio que el documento para la Adaptación Parcial considera que no puedan tener encañe en las clases de Urbano o no Urbanizable.

2. Dentro del Suelo Urbanizable, el documento de Adaptación establece las siguientes categorías:
- a. Suelo Urbanizable ordenado.
  - b. Suelo Urbanizable sectorizado.



#### Artículo 1.4.2 Delimitación

La delimitación de Suelo Urbanizable se contiene en los planos de ordenación de Clasificación del Término Municipal y del Núcleo Urbano mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

#### Artículo 1.4.3 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio

1. El ámbito de cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado está incorporado a un área de reparto.
2. El documento para la Adaptación Parcial fija un aprovechamiento medio para cada área de reparto.

Sirve de referencia para garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a una misma área de reparto un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (subjetivo) idéntico.

### SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### Artículo 1.4.4 Definición

Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 1.4.5 Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo 3 del Título II del presente Anexo a la normativa.

#### Artículo 1.4.6 Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes de Desarrollo correspondientes.
2. Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado se deben desarrollar conforme a las previsiones fijadas en las vigentes NNSS, en su Título Décimo Segundo, y en el Capítulo III del Título II del presente documento.
3. Los Planes de Desarrollo y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta Normativa, ni en la legislación urbanística vigente.
4. Los Planes de Desarrollo deberán referirse a sectores completos de Suelo Urbanizable Sectorizado. El documento de Adaptación Parcial a la LOUA define la adscripción o inclusión de los sistemas generales en el caso de que existan.

5. Los Planes de Desarrollo cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular que se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

6. En la redacción de los Planes de Desarrollo se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el presente documento para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

#### Artículo 1.4.7 Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

#### Artículo 1.4.8 Reservas de suelo para dotaciones locales

1. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

2. Asimismo, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

- a. En suelo con uso característico residencial, entre treinta (30) y cincuenta y cinco (55) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre dieciocho (18) y veintidós (22) metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento (10%) de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.
- b. En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce (14) y el veinte (20) por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento (10%) a parques y jardines; además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.

## CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 1.5.1 Definición y delimitación

1. Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que la presente Adaptación Parcial a la LOUA adscriba a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser mercedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbánica, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo no Urbanizable.

e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

g) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

i) Proceder la preservación de su carácter no Urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

j) Ser impropio su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, la Adaptación Parcial a la LOUA, podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y h) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c) y d) del apartado anterior.

Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural. Es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera impropio en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

Las distintas categorías de Suelo no Urbanizable se recogen en el Plano 02 Clasificación y Categorías del suelo no urbanizable.

### Artículo 1.5.2 Régimen general del Suelo no Urbanizable

1. En los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a. Los precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y que no estén prohibidos expresamente por la legislación aplicable, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el documento de adaptación parcial a la LOUA y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obra o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el documento de adaptación parcial a la LOUA o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando este vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, previo informe de técnico

competente donde se justifique que las edificaciones que se proponen guardan relación directa y proporcionalidad con la naturaleza de los aprovechamientos y las dimensiones de la finca.

La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en el artículo 1.4.5 del presente documento de adaptación parcial a la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo no Urbanizable.

Se exceptúan de esta regulación aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

c. Edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y siempre que vayan a emplazarse en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En el Suelo no Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por la Adaptación Parcial a la LOUA o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el Suelo no Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no Urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de

Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuenta mínima del diez por ciento (10%) de la inversión importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de los labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo no Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en Suelos que tengan el régimen del no Urbanizable.

Estarán obligados el pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable.

6. Las condiciones que se establezcan en los Planeamientos Generales o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en Suelo no Urbanizable deberán en todo caso:

- a. Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b. Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- c. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

7. En Suelo no Urbanizable se prohibirá:

- a. El acto de edificar, en los lugares en los que existe el riesgo de formación de núcleo de población, que son aquellos en los que se presente una sola de las siguientes condiciones:  
El incumplimiento en las construcciones existentes o previstas de las condiciones de parcela mínima, la distancia entre construcciones, la separación de las mismas a linderos, etc., establecidas por la presente Normativa.

La apertura de viales o caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal.  
La alineación de edificaciones con frente a camino, vía pública o privada existente o en proyecto.

La existencia o proyecto de abastecimiento de agua, alcantarillado o electrificación comunitarios con acometidas individuales, no previstos por Proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Amaluzázar.

Publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin control administrativo municipal, cualquiera que sean los medios utilizados para la misma (carteles, anuncios en medios de comunicación, octavillas, etc.)

Utilización de alguna parcela para fines y usos que contravengan el uso dominante del Suelo, aunque se trate de instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del Suelo prevista en el Plan para el mismo.

Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al comprador o arrendatario al cumplimiento de la condición rústica de la finca o que no adquieran de las limitaciones de edificación y parcelación en el predio enajenado o alquilado.

- b. La publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación. Los elementos de publicidad actualmente existentes, que se hallen en contradicción con la presente Normativa, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse y deberá procederse a ser desmontadas una vez cumplidos los plazos actuales de utilización. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

#### Artículo 1.5.3 Régimen Jurídico de la propiedad en el Suelo no Urbanizable

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no Urbanizable impone esta Adaptación Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3. Los propietarios de este tipo de Suelo tendrán los siguientes derechos:

- a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.

- b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estos derechos se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesión del valor específico protegido por el planeamiento.

4. Los deberes de los propietarios de este tipo de suelos serán:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

- b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

- c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o de cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

- d. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

- e. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleos de población.

#### CAPITULO 6. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

##### Artículo 1.6.1 Disposiciones Generales sobre vivienda protegida

- 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, 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.

**Artículo 1.7.1**

**Subsistemas pertenecientes a la ordenación estructural**

- 1.- 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.
- 2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el plano de ordenación estructural 06, Sistemas Generales y Locales Estructurantes.

**TÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 2.11 Situación Urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS

1. Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento vigentes en Alcalázar fueron aprobadas definitivamente el 2 de febrero de 1990 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Sevilla. El 6 de noviembre de 1991 se aprueba definitivamente el Documento Complementario de las anteriores, con publicación en el BOP el 2 de marzo de 1992.

2. Las Normas Subsidiarias delimitaban, en Suelo Urbano, tres Unidades de Actuación (UA-1, UA-2 y UA-3), quince Actuaciones Simples (ASE-1, ASEP-1, ASV-1 a ASV-13), diez Actuaciones de Mejora (AM-1 a AM-10), dos Actuaciones de Recalificación (AR-1 y AR-2), seis Intervenciones en la Edificación (IE-1 a IE-6), un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) y cuatro Estudios de Detalle (ED-1 a ED-5). En Suelo Urbanizable establecía ocho planes parciales (S1-PP a S8-PP, delimitados por las NNSS de 1990, y el resto introducidos por posteriores modificaciones: S6-PP "Hacienda las Minas", el S7-PP "La Española" y el Sector "El Algarrobo").

3. Desde su entrada en vigor al día siguiente de su aparición en el BOP, que tuvo lugar el 29 de junio de 1990, las Normas Subsidiarias han sufrido dieciocho Modificaciones Puntuales y se han desarrollado tres Planes Parciales y cinco Estudios de detalle, si bien algunos sectores recogidos en las anteriores Normas Subsidiarias no se desarrollaron y, en cambio, han aparecido otras delimitaciones que han llevado a término su tramitación y ejecución.

**CAPÍTULO 2. ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Artículo 2.21 Usos Edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado

1.- El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural 07, para el suelo urbano y el 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 el Título Undécimo y Décimo Segundo respectivamente de la normativa de las NNSS vigentes.

2.- El documento para la adaptación parcial establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbano consolidado, la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme a lo recogido en el siguiente cuadro, que resume las determinaciones de las diferentes zonas recogidas en las NNSS vigentes:

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	USO Global	EDIFICAS. Global	Ocupación s/parcela	Nº PLANTA	DENSIDAD GLOBAL
ZONA CONSOLIDADA ESTEREO			75	5	
PARCELA 300 m <sup>2</sup>	RESID.		75	1	75
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>			40		
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>			40		
ZONA EDIFICACION CASAS	RESID.		75	1	75
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.			75	1	75
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR	RESID.		75	1	75
Parcela "Las Minas"	RESID.		75	1	75
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES	RESID.		75	1	75
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PARCELA 300 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1000 m <sup>2</sup> a 1500 m <sup>2</sup>					
PARCELA 1500 m <sup>2</sup> a 2000 m <sup>2</sup>					
ZONA EDIFICACION CASAS RESID.					
ZONA VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
Parcela "Las Minas"					
ZONA BARRIOS					
SOLAR ANTES					
PAR					

Dentro de las zonas de ordenanzas del suelo urbano, deben recogerse aquellas zonas reguladas por su planeamiento de desarrollo, que en las NINSS aparecen como sectores en suelo urbanizable, pero que actualmente pertenecen al suelo urbano y cuentan con su propia normativa (la que establece su correspondiente Plan Parcial)

SECTORES REGULADOS SEGUN NORMATIVA ESPECIFICA		USO global	EDIFICABILIDAD global	OCUPACION SIRASANTE SIPARC. META	Nº PLANTAS
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s %			
<b>SECTOR 1: S1-PP CORREDOR VERDE</b>					
VIVIENDA AISLADA		RESID.	0,30	40	2
VIVIENDA ADOSADA A,B,C,D y E			1,30	75	2
VIVIENDA PAREADA F			1,00	50	2

SECTORES REGULADOS SEGUN NORMATIVA ESPECIFICA		USO global	EDIFICABILIDAD global	OCUPACION SIRASANTE SIPARC. META	Nº PLANTAS
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s %			
<b>SECTOR 2: S2-PP TORRE ALCAZAR</b>					
VIVIENDA PAREADA F		INDUS	1,00	50	2

SECTORES REGULADOS SEGUN NORMATIVA ESPECIFICA		USO global	EDIFICABILIDAD global	OCUPACION SIRASANTE MAX	Densidad
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s %			
<b>SECTOR 4.1: SA.1-PP4 TIERRAS ALTAS</b>					
		RESID.	0,50	75	35

SECTORES REGULADOS SEGUN NORMATIVA ESPECIFICA		USO global	EDIFICABILIDAD global	OCUPACION SIRASANTE MAX	Densidad
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s %			
<b>SECTOR 4.2: SA.2-PP4 (UE 1) PARAISO DEL GUADIAMAR (*)</b>					
		RESID.	0,50	75	35

(\*) Se encuentra ejecutada la Unidad de Ejecución 1. La UE2 está aún sin desarrollar, por lo que su delimitación sigue sin concretarse en el presente documento, como suelo urbano no consolidado (SUNU-05).

SECTORES REGULADOS SEGUN NORMATIVA ESPECIFICA		USO global	EDIFICABILIDAD global	OCUPACION SIRASANTE SIPARC. META	Nº PLANTAS
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s %			
<b>SECTOR 6: S6-PP HACIENDA LAS MINAS</b>					
3.430 m <sup>2</sup> COMERCIAL		TUR	0,14		
93.927 m <sup>2</sup> VIVIENDAS UNIFAMILIARES			0,33	33	
47.300 m <sup>2</sup> APARTAMENTOS			0,20	20	
16.500 m <sup>2</sup> RESERVA HOTELERA			0,37	20	2
5.000 m <sup>2</sup> DOCENTE			0,66	35	(1)
800 m <sup>2</sup> SOCIAL			1	40	
25.175 m <sup>2</sup> CLUB SOCIAL			1	50	
130.522 m <sup>2</sup> VERDE PRIVADO			0,13		
48.320 m <sup>2</sup> VERDE PUBLICO			0		
31.540 m <sup>2</sup> VIALES			0		

(1) La altura máxima no superará los dos plantas pudiéndose elevar una planta en las zonas reguladas en los artículos correspondientes de las NINSS (Residente, Residencial y Hotel) rebajándose de la mencionada máxima del 55% de la superficie de la inmediatamente inferior

SECTORES REGULADOS SEGUN NORMATIVA ESPECIFICA		USO global	EDIFICABILIDAD global	OCUPACION SIRASANTE MAX	Densidad
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s %			
<b>SECTOR 7: S7-PP LA ESPANOLA</b>					
		INDUS	0,446	80	

### CAPITULO 3. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el Título Décimo de las vigentes normas urbanísticas, se distinguen los diferentes tipos de actuaciones en suelo urbano. En el documento de Adaptación a la LOUA se mantienen los que aun no se han desarrollado:

Artículo 2.3.1 Actuaciones de Gestión Simple

En el plano 05 de Actuaciones de Gestión y Planeamiento aparecen recogidas las actuaciones que se mantienen por no encontrarse desarrolladas. Se distinguen entre las Actuaciones Simples de Vialidad

"ASY", Actuaciones simples de Equipamientos "ASE" y las Actuaciones Simples de Espacios Públicos "ASEP"

**Artículo 2.3.2** Actuaciones de Gestión Inmediata.

Aparecen reflejadas en el plano 05 de Actuaciones de Gestión y Planeamiento. Se distinguen las Actuaciones de Mejora, las de Recalificación y las Intervenciones en la Edificación.

**CAPÍTULO 4. ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

En el Título Décimo de las vigentes normas urbanísticas se recogen entre las diferentes actuaciones en Suelo Urbano, tres unidades de actuación, de las que solo una (la UA-3) está completamente desarrollada. Las otras dos se mantienen y quedan delimitadas en la presente adaptación, correspondiéndose con los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC-01 (UA-1 en las NNSS) y SUNC-02 (UA-2 en las NNSS):

**Artículo 2.4.1** Usos Edificabilidades y densidades globales del suelo no consolidado

**1. Sector de suelo urbano no consolidado SUNC-01.** Se corresponde con la UA-1 de las NNSS, que cuenta con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado (Estudio de Detalle. Aprobación definitiva el 28/12/1991). Sus determinaciones se recogen en el siguiente cuadro:

SECTORES REGULADOS SEGÚN NORMATIVA ESPECÍFICA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD global	OCUPACIÓN SIRASANTE	Nº PLANTAS
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	SIPARC.NETA	%
<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1</b>					
<b>DESARROLLO E DETALLE</b>					
USO GLOBAL	RESIDENCIAL				
OBJETIVO ORDENACIÓN	DEF. NORMATIVA				
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	95				
TIPOLOGÍA	UNIF. INTERMEDIARIERAS	38.460	NO SE ESTABLECE	NO SE ESTABLECE	2
GESTIÓN	COOPERACIÓN				
INICIATIVA	MUNICIPAL				
CESIONES	DEF. NORMATIVA				
PLAZO	1 CUATRIENIO				
NIVEL DE EJECUCIÓN	30%				

**2. Sector de suelo urbano no consolidado SUNC-02.** Se corresponde con la UA-2 de las NNSS. Se han corregido algunas de sus determinaciones (edificabilidad y densidad de vivienda) para poder adaptarlo a la exigencia de reserva de suelo para vivienda protegida según el Decreto 11/2008. Sus determinaciones aparecen en la ficha de gestión que se adjuntan al presente Anexo a la Normativa Urbanística.

**3. Sector de suelo urbano no consolidado SUNC-03.** Se corresponde con el Plan Especial de Reforma Interior propuesto en las NNSS, que aún se encuentra sin desarrollar. Sus determinaciones son las recogidas en el Artículo 11.134, P.E.R.I.-1 Alcázar, de las NNSS vigentes.

**4. Sector de suelo urbano no consolidado SUNC-04.** Se corresponde con el Sector 5: Plan Especial Parque, de suelo urbanizable, delimitado por las NNSS. Actualmente se encuentra parte del parque ejecutada. Se mantiene la delimitación, y su desarrollo debe ajustarse a lo dispuesto en el Artículo 12.12 de la normativa de las NNSS.

**5. Sector de suelo urbano no consolidado SUNC-05.** Se corresponde con la UE-2 del Sector 4.2. Parque del Guadiamar. La UE-1 de dicho sector se encuentra ejecutada. Las determinaciones para su desarrollo son las establecidas para el Sector 4.2 por la Modificación de dicho sector, con aprobación definitiva el 01/02/2001, y publicada en el BOJA de fecha 03/04/2001.

**CAPÍTULO 5. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

**Artículo 2.5.1** Usos Edificabilidades y densidades globales de los sectores de suelo urbanizable ordenado

**1.-** Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores 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.

**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 establecidas en las NNSS vigentes.



3.- En función de lo anterior, en la presente adaptación se recoge un sector de suelo urbanizable ordenado, SUBO-01, que se corresponde al Sector 4.1 "Tierras Altas" de las actuales normas, y que cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que se ejecutará conforme a lo establecido en la normativa del mismo.

#### CAPÍTULO 6. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

**Artículo 2.6.1** Usos Edificabilidades y densidades globales de los sectores de suelo urbanizable sectorizado

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LQUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.

Se han distinguido dos sectores de suelo urbanizable sectorizado:

**1. Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-01.** Se corresponde con la delimitación del Sector "El Algarroblillo" de las actuales NNSS. Se han corregido algunas de sus determinaciones (edificabilidad y densidad de vivienda) para poder adaptarlo a la exigencia de reserva de suelo para vivienda protegida según el Decreto 11/2008. Sus determinaciones aparecen en la ficha de gestión que se adjuntan al presente Anexo a la Normativa Urbanística.

**2. Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-02.** Se corresponde con la delimitación del Sector 3, Plan Especial Feria, de las actuales NNSS. Sus determinaciones aparecen en la ficha de gestión que se adjuntan al presente Anexo a la Normativa Urbanística.

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 3.1.1**

**Alcance**

El suelo no urbanizable se encuentra delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en esta adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

**a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica**

Además del suelo ocupado por la red de vías pecuarias, el suelo perteneciente al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, las afecciones de carreteras, gasoducto, oleoducto, caminos rurales, ferrocarril, recogidas en el plano nº 2 de Ordenación del Territorio próximo al núcleo, de las vigentes NNSS y recogidas en el plano 04 Ámbito de Protección de la presente adaptación, así como, las afecciones del patrimonio histórico, bienes arquitectónicos y yacimientos arqueológicos recogidos en el plano nº 2 de las vigentes NNSS; hemos de indicar que por el Decreto 112/2003, de 22 de abril, se declara paisaje protegido el Corredor Verde del Guadamar.

**b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:**

En el plano nº 1.2 de Clasificación y Ordenación del suelo no urbanizable, de las NNSS aparece como suelo con protección especial el Parque Nacional de Doñana, la Comisa y Pinares.

En el plano 04 de Ámbitos de Protección, de la presente adaptación, se recoge como suelo no urbanizable de especial protección de conformidad con el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana aprobado por Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, y teniendo en cuenta el Decreto 97/2005, de 11 de abril, por el que se establece la ordenación del Parque Nacional y Parque Natural de Doñana, así como la modificación del ámbito territorial de éstos, siguiendo el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Doñana, aprobados por el Decreto 27/2005, así como, de conformidad con el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Doñana, aprobado por el Decreto 48/2004, se establece el ámbito especialmente protegido del Parque Nacional y del Parque Natural de Doñana.

Por otro lado, en cumplimiento del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Sevilla, aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, en el mencionado plano 04 de Ámbito de Protección, se recogen como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial la Comisa Oeste del Aljarafe, la Dehesa del Gobierno, Pinares de Puebla y Aznalcázar, el Brazo de la Torre, Entremuros del Guadaquivir y Preparques Este y Norte de Doñana.

**c) Categoría de carácter natural o rural:**

Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes, que no se hallen en las categorías anteriores, que se consideren necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc., de conformidad con el artículo 46.1 f) de la LOUA.

**CAPÍTULO 2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**

**Artículo 3.2.1 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica**

1. Los Suelos clasificados como no Urbanizables de Especial Protección presentan un alto valor ya sea ecológico, medioambiental o paisajístico. Se pretende armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento agropecuario (si existiese) manteniendo su estado actual, mejorándolo o procurando su restauración si hubiera áreas degradadas que lo hiciesen necesario.

2. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable serán las recogidas en el Título Décimo de las NNSS vigentes, además de lo recogido en el artículo siguiente.

**Artículo 3.2.2 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Corredor Verde del Guadamar.**

1. Con respecto al Corredor Verde del Guadamar es declarado Paisaje Protegido por Decreto 112/2003, de 22 de abril.

**2. Normas de uso del Paisaje Protegido.**

- a. El acceso y disfrute del Corredor Verde del Guadamar será libre, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto. El acceso al mismo deberá realizarse por los lugares habilitados y señalizados para tal fin.
- b. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, se podrá limitar por la Consejería de Medio Ambiente el acceso a determinadas zonas por motivos de investigación o conservación de los valores naturales.
- c. La circulación por el interior de este espacio protegido se realizará por medios no motorizados, salvo el tránsito de aquellos vehículos destinados a la vigilancia, mantenimiento y servicios que se autoricen en este espacio, a los de los titulares de servidumbres reconocidas, así como a los de las personas con discapacidad física.

- d. Las actividades de ocio y esparcimiento de carácter tradicional, tales como comidas campesinas, se podrán realizar en los lugares habilitados para ello, adoptando las necesarias medidas de protección en especial en el uso y control del fuego.
- e. Los equipamientos e infraestructuras de uso público que se ubiquen en este espacio deberán contemplar criterios de integración paisajística e incorporarán medios que faciliten el acceso a las personas con discapacidad física, y estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- f. El tránsito rodado deberá ser compatible con las exigencias de conservación del paisaje protegido, a tal efecto, el órgano gestor dictará instrucciones que deberán respetar las Hermandades en las que se definirán las condiciones de tránsito.
3. En el ámbito territorial del Paisaje Protegido se considerarán incompatibles con las exigencias de conservación del mismo, las siguientes actividades:
- Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los elementos de la estructura paisajística y la dinámica de los procesos naturales que se desarrollan en este espacio.
  - Queda prohibida la recolección o captura de especies de flora y fauna silvestre, incluida la destinada al autoconsumo.
  - Queda prohibida la actividad cinegética en este espacio protegido. No obstante, y con carácter excepcional, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar aquellas actividades de control que tengan por finalidad la corrección de posibles desequilibrios biológicos.
  - Con carácter transitorio, queda prohibida la pesca, en tanto la Administración medioambiental determine la culminación del proceso de recuperación en que se encuentran las comunidades piscícolas.
  - Queda prohibido el abandono incontrolado de residuos y la realización de vertidos sin autorización.

**CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**

**Artículo 3.3.1** Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana.

- En la ordenación territorial del ámbito de Doñana se identifican tres zonas básicas para la determinación de usos: **Zonas A, B y C**.
- La Zona A incluye los Espacios Naturales Protegidos y zonas forestales colindantes cuyos usos están regidos por los valores naturales que contienen o por la función de contribución directa a la conservación

de los mismos, así como los espacios forestales transformados sin autorización de la Administración forestal no incluidos según el POT-AD.

-. La Zona B recoge territorios agrícolas cuya posición en relación con los espacios naturales de alto valor les coloca en posición de riesgo y por ello los usos actuales o potenciales se ven condicionados de forma especial.

2. En la Zona A de protección de recursos naturales:

- . Se prohíbe la transformación del uso forestal y la implantación de nuevos usos agrícolas.
- . Se prohíbe la autorización de actuaciones de interés público.
- . El PGOU califica esta Zona de suelo no urbanizable de especial protección.
- . En el caso de desafectaciones de uso agrícola o acuícola sólo se permitirá el uso forestal o ganadero extensivo.

3. En la Zona B de limitaciones específicas de transformaciones de usos:

- . No se autorizarán actuaciones de interés público en suelo no urbanizable que impliquen usos logísticos o industriales.
- . Pasarán a formar parte integrante de la Zona A las áreas que sean incorporadas a los Espacios Naturales Protegidos o calificadas como Lugares de Interés Comunitario y las que se transformen a uso forestal
- 4. Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, en lo referente al ámbito de este municipio, los Espacios Naturales Protegidos del Parque Nacional de Doñana, del Parque Natural de Doñana y el Paisaje Protegido del Corredor Verde del Guadamar.

La regulación de los usos permitidos y prohibidos en el ámbito del Parque Natural y en el Parque Nacional viene recogida en el punto 8.1.3 de la Memoria del presente documento conforme al PORN y PRUG del Parque Natural y al PRUG del Parque Nacional de Doñana.

**Artículo 3.3.2** Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla.

- Para la **Cornisa Oeste del Aljarafe**, la justificación de la protección se basa en su principal valor que es el paisajístico y las vistas que ofrece sobre las llanuras circundantes así como el recreativo por la cercanía a pueblos del Aljarafe y a la capital.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares nº 35 y 36, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Paisaje Sobresaliente. Se recomienda desde el Plan, la restauración de lederas y conservación del suelo, control de los usos urbanísticos y recreativos, y control de los movimientos de tierras.

2. Para el **Brazo de la Torre**, la justificación de la protección se basa fundamentalmente en las especies animales que lo habitan ya que algunas están amenazadas o en peligro de extinción.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 35 y 40, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Zonas Húmedas Transformadas.

Se recomienda desde el Plan, la vigilancia de la contaminación hídrica, la declaración como reserva científica en sus tramos inferiores y Preperque en su conjunto, el control de la caza y estudio de las poblaciones animales y vegetales, la especial atención a los fuegos, la ordenación de los visitantes, la recuperación de las playas de las actividades agrícolas y el deslinde.

3. Para **Entremuros del Guadiamar**, la justificación de la protección se basa en ser un lugar importante en toda la marisma tanto botánicamente por la vegetación descrita, zoológicamente por el agua permanentemente que acoge, en verano destaca aún más su significación y desde los puntos de vista cinegético y recreativo también sobresale.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares número 35 y 40, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Zonas Húmedas Transformadas.

Se recomienda desde el Plan, el deslinde del dominio público, el control de la pesca furtiva, la atención a los peligros de incendios, la propuesta de ampliación como preperque y los acondicionamientos recreativos y puntos de observación.

4. Para los **Preparques Norte y Este de Doñana**, la justificación de la protección se basa en el gran interés paisajístico por la fauna y flora así como por los fenómenos de inundación de la marisma.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 35 y 40, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Zonas Húmedas Transformadas.

Se recomienda desde el Plan, las actuaciones de regeneración hídricas y el control de usos agrícolas, vertidos, pesticidas, etc.

5. Para el **Parque Nacional de Doñana**, la justificación de la protección se basa en sus cualidades ecológicas, científicas y naturales que lo definen como el mejor enclave natural de Europa, su

importancia radica no sólo en la existencia de espacios raros o en peligro de extinción sino también en las posibilidades científicas, educativas y recreativas.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 31 y 32, relativas al nivel de protección integral y a la calificación de Zonas Húmedas.

Se recomienda desde el Plan, la reclasificación de cauces de la zona hídrica, la ejecución de las medidas de regeneración hídrica, el mantenimiento de los usos y aprovechamientos tradicionales en el área, la vigilancia y control de las aguas que drenan al parque, la lucha contra incendios, la expropiación de terrenos privados en su interior y la ordenación de usos socioculturales.

6. Para la **Dehesa del Gobierno**, la justificación de la protección se basa en la presencia de vegetación autóctona en buen estado de conservación y sus posibilidades recreativas. Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 35 y 37, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Complejos Serranos de Interés Ambiental. Se recomienda desde el Plan, la protección de la vegetación natural, la regulación de las actividades cinegéticas y ganaderas y la vigilancia contra incendios.

7. Para los **Pinares de Puebla y Aznalcázar**, la justificación de la protección se basa en que configuran el espacio más rico en rapaces de toda España, sobre todos milanos, dada la proximidad de la marisma como fuente de alimentos del lugar de anidado. Por este último tema merece ya una sobrada protección. También hay que señalar la importancia de la vegetación y matorral perimarineros (acebuches). Las reservas maderables son las más importantes de Sevilla. El paisaje es de gran interés por el desarrollo de los pinos y las excelentes vistas desde los puntos más altos, desde donde se observan las copas y el bosque en su conjunto.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 35 y 39, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Espacios Forestales de Interés Recreativo.

Se recomienda desde el Plan, la regeneración de la vegetación originaria, el fomento y desarrollo de las posibilidades educativas y científicas, la ordenación de los aprovechamientos madereros en los referente a sistema de corta y época de realización, el control de incendios; zona de peligro, la ordenación de las actuaciones recreativas posibles en cuanto a los lugares de emplazamiento y fechas de visita y la declaración de refugio de caza

CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 3.4.1 Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural  
(Resto del Suelo no Urbanizable)

1. El Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordal, que es el agropascuário. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.
2. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable serán las recogidas en el Título Décimo de las NNSS vigentes.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

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

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 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 su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicaran 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.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

**Derogación Normativa**

Quedan derogados todos los artículos de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes que se opongan o contradigan a lo contenido en el presente Anexo a las mismas.