APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

UTRERA2030

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MEMORIA DE ORDENACIÓN

LA ADECUACIÓN DEL PLAN AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y A LA RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA

documento para aprobación definitiva

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 2/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 3/22

Verifique la integridad en
http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma
529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

ÍNDICE

1. LA INCIDENCIA TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO.

1.1. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.

1.3. CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE SUELO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE.

2. MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA. RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

2.1. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA.

2.2. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

2.3. RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 4/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

1. LA INCIDENCIA TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO.

1.1. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.

1.2.1. LIMITACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO AL 30% DE LA POBLACIÓN.

A. SUELO URBANIZABLE.

B. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

1.2.2. LIMITACIÓN SUPERFICIAL DE LA PROPUESTA DE CRECIMIENTO AL 40%.

A. SUELO URBANIZABLE.

B. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

1.3. CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE SUELO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE.

1.3.1. CÁLCULO DEL TECHO POBLACIONAL.

1.3.2. SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES PARA EL CÁLCULO DEL ESTANDAR M^2 SUELO/HABITANTE.

A. RED DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES.

B. RED DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS.

C. RED DE ESPACIOS LIBRES TOTALES.

D. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

El contenido del presente capítulo de la Memoria de Ordenación es realizar un análisis descriptivo y justificativo de la propuesta de ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) analizando su compatibilidad, por un lado con el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), y de otro, el cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en relación con el modelo de ciudad y el crecimiento urbano propuesto.

De esta forma se atiende a lo dispuesto en la D.A. segunda de la LOTA, y artículo 165 del POTA, recordado por la Instrucción 1/2014 de 7 de julio de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, incluyendo en la presente Memoria Justificativa del PGOU:

- Síntesis de las determinaciones que guarden relación con la incidencia territorial y su coherencia con el POTA y demás planes territoriales que les sean de aplicación.
- La justificación de los criterios utilizados para dimensionar los crecimientos urbanísticos propuestos conforme a lo dispuesto en la Norma 45 del POTA y su adecuación o no a dicha Norma.

1.1. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

Utrera es un territorio extensivo de influencia del sistema de centros regionales, por lo que forma parte de la llamada Aglomeración Urbana de Sevilla o Área Metropolitana. (POTAUS).

Paralelamente, y desde el punto de vista metropolitano de Sevilla (POTAUS), Utrera está situada a menos de 30 Km. de la capital. Su cercanía física y las relaciones socio-económicas entre ambas, han posibilitado la inclusión de la ciudad en el ámbito del Plan de la Aglomeración Urbana de Sevilla. De esta manera, y como se define en el POTA, se da paso a una nueva dimensión de la estructura de relaciones territoriales, que ya se advertía en la localización de Utrera en el contexto de la extensión de la influencia de los Centros Regionales. Dentro de este subsistema interior, Utrera se configura como nodo urbano de primer orden en el Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones de Andalucía.

El POTAUS establece las bases del desarrollo equilibrado y la cohesión territorial del Área Metropolitana, integrada por 46 municipios y con una población total de 1,4 millones de habitantes. En él, se recogen las políticas urbanísticas y sectoriales orientadas a facilitar la cohesión social, propondrá una ordenación del crecimiento del suelo residencial y reforzará la vinculación interna de la aglomeración mediante proyectos de infraestructuras y de fomento del transporte público, en consonancia con el Plan de Transportes Metropolitano del Área de Sevilla.

Uno de los principales hitos del POTAUS con incidencia en las infraestructuras de Utrera, es la localización de un centro logístico en la Ciudad, con carácter supramunicipal, y que está contenido en las determinaciones como Área de Oportunidad. (Ver tabla Área de Oportunidad en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.)

La ciudad de Utrera, forma, junto a los municipios de Dos Hermanas, Alcalá de Guadaira, Los Palacios y Villafranca, el ámbito sur de la aglomeración urbana de Sevilla, caracterizada por sus importantes interrelaciones y elevada movilidad de sus residentes. Utrera, además es cabecera de un "interland" mayor respecto a municipios de las provincias de Cádiz y Málaga. Utrera es una de las ciudades más importantes de la Comarca del Bajo Guadalquivir, participando como puente de enlace con otras comarcas.

Entre las actuaciones previstas por el POT las que adquieren un protagonismo esencial en la definición del modelo territorial por el planeamiento general de Utrera son las siguientes:

a. **Respecto a la red viaria**

La red de carreteras actual, permite la comunicación de los diferentes núcleos de población con Utrera, y ésta con las poblaciones vecinas y la capital de provincia.

Junto con las Carreteras, la localidad de Utrera cuenta con una red de caminos rurales que completan la red viaria y que mejoran la movilidad especialmente en relación con las labores agrícolas y el acceso a fincas rústicas.

Utrera estará excelentemente comunicada con la capital de la Comunidad Autónoma, Sevilla, a través de la nueva autovía. Esta infraestructura está, a su vez, directamente conectada con toda la red de vías de alta capacidad de Andalucía, de España y europeas pudiendo acceder a cualquier punto, tanto del interior de la península como del Arco Mediterráneo

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

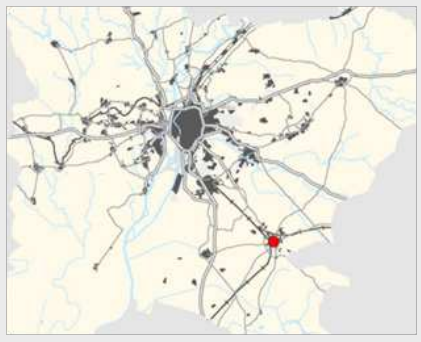
El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 6/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

Área de Oportunidad en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Centro Logístico de Utrera
MUNICIPIO	Utrera
SUPERFICIE	70 hectáreas aproximadamente
PLANEAMIENTO	Plan general de Ordenación Urbana 2002
USO DEL SUELO	Logístico



JUSTIFICACIÓN

El centro logístico de Utrera se plantea como un suelo productivo orientado hacia actividades logísticas, de almacenaje, transporte y distribución, situado próximo a la línea de alta velocidad con parada en Utrera, a la línea ferroviaria que conecta con el sector oriental y con buena accesibilidad a la autopista AP-4

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

El planeamiento general debe localizar y dimensionar la actuación con criterio de integración en el tejido urbano y asegurando la accesibilidad viaria y ferroviara mediante un Estudio de Movilidad.

Fuente: POTAUS y Elaboración propia.

b. **Respecto a la Red de espacios libres metropolitanos**

La red de espacios libres propuesta por el Plan pretende:

- Mejorar la vida de la población residente, facilitando el acceso a los espacios libres, el paisaje y los bienes culturales.
- Contribuir a la integración territorial mejorando la relación entre los espacios urbanos y los rurales.
- Conectar entre si los espacios públicos mediante corredores verdes.

c. **Respecto a las Actuaciones en materia de red ferroviaria**

La red actual de ferrocarril, a su paso por Utrera y en relación a Málaga está infrautilizada, por lo que necesita ser potenciada. El transporte público en autobús debe configurarse como apoyo al transporte de ferrocarril de cercanías, como conexión a este ferrocarril de municipios del entorno.

Así el Plan General prevé la reserva de suelo para sistema General de Infraestructuras Ferroviaria en la zona del Sector S-SUNC-R4, cercano a la red viaria y a la ronda urbana.

d. **Respecto a los usos y actividades en la extensión de las áreas urbanas**.

Como ya se ha dicho el Plan recoge la localización de un centro logístico en Utrera, con la finalidad de dar servicio al sector Sur Este de la aglomeración Urbana de Sevilla, en una zona de gran actividad económica (Utrera-Los Palacios) y con buena accesibilidad desde la red ferroviaria y la red viaria de conexión con el exterior.

Queda enmarcado en el SUO-I1 de Plan General.

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

1.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. El POTA defiende una concepción integral del territorio, comprendiendo desde el suelo y el paisaje hasta la cultura, la política y la economía.

Utrera, como ámbito territorial integrante de la Aglomeración Urbana de Sevilla, se encuentra incluida en la zona de extensión de la influencia de los Centros Regionales, en el escalón jerárquico de ciudades medias. Posee una ubicación estratégica como nodo de transportes y comunicaciones, convirtiéndola en eje vertebrador de los flujos norte-este y sur-oeste superior del sistema de ciudades. El POTA establece a Utrera dentro de la estrategia territorial que relaciona Jerez-Cádiz-Algeciras con Écija-Córdoba, a su paso por Utrera, dentro del flujo importante de tráfico de mercancías por esta ruta, con la necesidad del establecimiento de centros logísticos de transporte de mercancías y zonas de servicios y polígonos industriales de apoyo.

Las Redes de Ciudades Medias, tal y como se definen en el Título III, Sección 2, del POTA, "constituyen el segundo nivel del Sistema de Ciudades de Andalucía, como elementos esenciales para garantizar un desarrollo equilibrado del territorio en tanto que es escalón intermedio entre los Centros Regionales y las áreas rurales."

En el ámbito de la Red de Ciudades Medias del Interior se encuentra Utrera, que forma parte, a nivel regional de un Sistema capaz de favorecer un desarrollo territorial equilibrado en el conjunto del Valle del Guadalquivir y del surco intrabético. Así mismo, la articulación de las Ciudades Medias del Interior potencia su posición en los grandes ejes de conexión regional.

A tal efecto la Norma 30 del POTA avanza el contenido para la Red de Ciudades Medias, entre los que podemos destacar:

- Potenciar su posición en los Ejes de Articulación Regional, y reforzar las relaciones de complementariedad y cooperación entre los núcleos para hacer efectivo su funcionamiento en red.

- Plasmar a través de la formulación de la planificación territorial, la coordinación de acciones en materia de equipamientos y servicios públicos de carácter supramunicipal, así como para la dotación de suelos para actividades productivas.

Dentro de la regulación contemplada acerca de la orientación y control de los procesos de urbanización y de la calidad urbana, la determinación que, sin duda, va a repercutir de manera directa en la formulación de los modelos urbano-territoriales a prever desde las escalas de la planificación subregional y urbanística, es la recogida en la norma 45 "Modelo de Ciudad":

"La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito".

Posteriormente el Decreto 11/2008 estableció en la Disposición adicional segunda apartado 1º, el siguiente límite: *"Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales".*

En este sentido finalmente, y recientemente en la actualidad aparece la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, de fecha 7 de julio de 2014, y por tanto posterior a la Aprobación Provisional primera del presente PGOU (27 de junio de 2013), la cual tiene como objetivo:

> *"Establecer criterios, orientaciones y aclaraciones para los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía con competencia en las materias de ordenación del territorio y urbanismo en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico y la adecuación de sus determinaciones al planeamiento territorial, así como el análisis y valoración de estas cuestiones en los informes que han de emitir estos órganos durante la tramitación y aprobación de dichos instrumentos.*
>
> *La Instrucción unifica y actualiza el contenido de instrucciones anteriores, adaptándolo a la regulación establecida por el Decreto 36/2014, de 11 de febrero. Específicamente, se establecen criterios para evaluar los crecimientos urbanísticos propuestos por el planeamiento, en relación a la regulación de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA); y aborda el proceso de adecuación del planeamiento urbanístico a este Plan de Ordenación del Territorio, tal como se recoge en el artículo 3 del Decreto - Ley 5/2012, de 27 de noviembre."*

Conforme a lo establecido por tanto en el Capítulo III de la Instrucción 1/2014, la regla para el cómputo del <u>crecimiento superficial</u> que incide sobre el presente PGOU de Utrera será la siguiente:

> *Regla general:*
>
> *Para el cómputo del crecimiento superficial se sumarán las superficies de los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado y sectorizado.*
>
> *Se incluirán en esa superficie las correspondientes a los terrenos de los sistemas generales incluidos y adscritos a esta clase y categorías de suelo y que tengan por objeto cubrir las necesidades del municipio.*
>
> *No se contabilizarán las superficies de los sistemas generales, infraestructuras y servicios que, aunque se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, cubran demandas de carácter supramunicipal justificadas en planes o programas que asilo establezcan.*
>
> *Excepciones:*
>
> *No se computará para el crecimiento superficial aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.*
>
> *En aplicación de lo establecido en la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, no se computará para el crecimiento superficial los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado con uso global industrial.*

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 8/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

En el caso de que para un mismo sector se establezcan varios usos, sólo se excluirá del cómputo, a estos efectos, la superficie efectivamente destinada al uso industrial, conforme se deduzca de las determinaciones de ordenación establecidas.

Se deberá tener en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento superficial que se especifican por el articulo 18 del Decreto 212012 para los asentamientos urbanísticos que el planeamiento general proponga clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

De la misma forma, la regla para el cómputo del crecimiento poblacional que incide sobre el presente PGOU de Utrera será la siguiente:

Regla general:

Se contabilizarán los crecimientos poblacionales de los ámbitos del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, descontando el correspondiente a las viviendas existentes (construidas y ternadas), conforme a la ordenación establecida por el Plan.

No se considerará crecimiento poblacional, a los efectos de la Norma 45 del POTA, las viviendas previstas en ámbitos de suelo urbano (consolidado o no consolidado), dado el carácter reglado de esta clase de suelo, y en aplicación del articulo 21.2 de la LOTA, según el cual las Normas del planeamiento territorial solo son determinaciones de aplicación directa vinculantes en los suelos urbanizables y no urbanizables,

Para el cálculo del incremento de población se multiplicará el número de nuevas viviendas propuestas por el índice de 2,4 habitantes/vivienda, en aplicación de lo establecido por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008, o por el que se establezca en las futuras revisiones del mismo.

Si no se especifica el número de viviendas, el número de habitantes seri el resultado de dividir por 40 m2 la edificabilidad residencial propuesta, siguiendo el criterio establecido por el articulo 10.1.A.c.l) de la LOUA.

Excepciones:

No se computará para el crecimiento poblacional aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribucion de beneficios y cargas.

Se deberá tener en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento poblacional que se especifican por los apartados 1.B y 2 del articulo 18 del Decreto 2/2012 para los asentamientos urbanísticos que el planeamiento general proponga clasificar como suelo urbano o como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

En consecuencia el crecimiento residencial previsto en Utrera no deberá suponer un crecimiento poblacional superior al 30% en ocho años, ni un incremento de suelo urbanizable superior al 40% del suelo urbano, conforma a las reglas establecidas.

1.2.1. LIMITACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO AL 30% DE LA POBLACIÓN.

A. SUELO URBANIZABLE.

a. **Suelo urbanizable ordenado (SUO).**

Las viviendas propuestas en los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado del anterior PGOU deben contabilizar como nuevas viviendas, siempre que no se encuentre aprobado e inscrito el Proyecto de Reparcelación del Sector, que tan solo es el caso del Sector transitorio SUT-1, antiguo SUO-1 (SUP-2).

El número de viviendas computables a los efectos de limitación de crecimiento residencial propuestas por el presente Plan General en sectores de Suelo Urbanizable Ordenado es el siguiente:

DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
SUO-R1 (Utrera)	1.080
SUO-R2 (Guadalema)	66

El número total de viviendas computables en sectores de suelo urbanizable ordenado es de **1.146 viviendas**.

b. **Suelo urbanizable sectorizado (SUS).**

Las viviendas propuestas en los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado del anterior PGOU deben contabilizar como nuevas viviendas, contabilizando a efectos del cumplimiento de la Norma 45 del POTA.

El número de viviendas computables a los efectos de limitación de crecimiento residencial propuestas por el presente Plan General en sectores de suelo urbanizable sectorizado es el siguiente:

DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
SUS-R1	540
SUS-R2	250
SUS-R3	400
SUS-R4	750

El número total de viviendas computables en sectores de suelo urbanizable sectorizado es de **1.940 viviendas**.

En resumen, el sumatorio de viviendas contabilizables a efectos del cumplimiento de la Norma 45 del POTA en suelo urbanizable es el siguiente:

- En Sectores de suelo urbanizable ordenado (SUO): 1.146 viviendas computables.
- En Sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUS): 1.940 viviendas computables.

Por tanto, el número de viviendas computables en Suelo Urbanizable es de 3.086 viviendas, lo que supone un crecimiento del 14,24% frente al 30% máximo permitido.

B. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

El techo poblacional de Utrera, calculado incrementando la población contabilizada por el padrón municipal de habitantes de 2013 (52.013 habitantes) hasta un 30%, sería de 67.616 habitantes, lo que supone un incremento poblacional de 15.603 habitantes.

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 9/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

Siguiendo las exigencias de la LOUA y las instrucciones de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se debe considerar un ratio de 2,4 personas por vivienda, lo que establece en 6.501 el número máximo de viviendas de crecimiento poblacional.

Los resultados globales del número total de viviendas previstas por este Plan General son los siguientes:

- Total Nuevas Viviendas computables en Suelo Urbano No Consolidado: No computa a estos efectos.
- Total Nuevas Viviendas computables en Suelo Urbanizable: 3.086 viviendas.

Total Nuevas Viviendas Computables del Presente Plan General: 3.086 viviendas.

El techo Poblacional previsto por este Plan General: 7.406 habitantes, utilizando el valor de cálculo de 2,4 hab. / viv. (14,24 %)

El techo Poblacional previsto por este Plan General: 9.784 habitantes, utilizando el valor de cálculo de 40 m2t / hab. (18,81 %)

Con cualquiera de los dos criterios, el crecimiento es inferior al 30%.

Por tanto, la presente propuesta del PGOU de Utrera de crecimiento residencial se ajusta a la limitación impuesta por la Norma 45 apartado 4.a) inciso segundo del POTA, ya que la cifra de 3.086 viv. se sitúa por debajo del límite máximo de 6.501 viviendas.

1.2.2. LIMITACIÓN SUPERFICIAL DE LA PROPUESTA DE CRECIMIENTO AL 40%.

La segunda limitación establecida por la Norma 45 del POTA en su apartado 4.a) inciso tercero, es la concerniente al crecimiento máximo superficial de las categorías de suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

Los criterios establecidos a efectos del cálculo de la presente limitación superficial, son los que se establecen a continuación:

- A los efectos del cálculo de la presente limitación superficial de la Norma 45 del POTA, se excluyen las superficies de los suelo clasificados como urbanizables no sectorizados.
- Si computarán los suelos urbanizables en las dos categorías que implican delimitación: el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado.
- Según la disposición adicional segunda apartado 1, del Decreto 11/2008, no computan en el límite del crecimiento superficial del suelo urbanizable los suelos destinados a actividades productivas (límite del 40% respecto al suelo urbano). Por tanto los suelos urbanizables con destino a uso global Industrial se excluirán de la limitación superficial del crecimiento urbanístico.

  En conclusión, en aplicación de este criterio, computan todos los sectores con uso residencial, y de los sectores de suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) que cuentan con uso global Industrial, la proporción de superficie destinada a otro uso, como es el caso del uso terciario y/o residencial.

A. SUELO URBANIZABLE.

a. **Suelo urbanizable ordenado (SUO).**

La superficie computable a efectos de cálculo de la presente limitación superficial propuesta por el presente Plan General en sectores de suelo urbanizable ordenado es el siguiente:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M²)
SUO-1 (Utrera)	431.420
SUO-R1 (Guadalema)	39.324
SUO-I1 (20% de la Superficie del Sector)	93.707

La superficie computable en Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado es de 564.451m².

b. **Suelo urbanizable sectorizado (SUS).**

La superficie computable a efectos de cálculo de la presente limitación superficial propuesta por el presente Plan General en sectores de suelo urbanizable sectorizado es el siguiente:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M²)
SUS-R1	214.752
SUS-R2	100.150
SUS-R3	159.335
SUS-R4	300.132
SUS-T1	159.778
SUS-T2	147.802
SGEL-1	69.978
SUS-I1 (20% de la Superficie del Sector)	96.912
SUS-I2 (20% de la Superficie del Sector)	109.279
SUS-I3 (20% de la Superficie del Sector)	72.337
SUS-I4 (20% de la Superficie del Sector)	58.832
Proporción del SGEQ-4	15.268
SUS-I5 (El Palmar) (20% de la Superficie del Sector)	12.145
SUS-I6 (El Palmar) (20% de la Superficie del Sector)	11.280
SUS-I7 (El Palmar) (20% de la Superficie del Sector)	6.344
SUS-I8 (El Palmar) (20% de la Superficie del Sector)	5.191
SUS-I9 (El Palmar) (20% de la Superficie del Sector)	6.730
Proporción del SGEL-11	5.472

La superficie computable en sectores de suelo urbanizable sectorizado es de 1.551.717 m².

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 10/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

En resumen, el sumatorio de superficie computable a efectos de cálculo de la presente limitación superficial en suelo urbanizable es el siguiente:

- En Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO): 564.451m² computables.
- En Sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUS): 1.551.717 m² computables.

Por tanto, la superficie total computable en Suelo Urbanizable es de 2.116.168 m², lo que supone un 25,6% del suelo urbano computable a efectos del presente cálculo.

B. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

La superficie base de Suelo Urbano existente, ya sea en la categoría de Consolidado o No Consolidado, (descontando el SUNC de los asentamientos, 2.678.801 m²s) es la siguiente:

SUELO URBANO			
	CONSOLIDADO (SUC)	NO CONSOLIDADO (SUNC)	TOTAL
NÚCLEO PRINCIPAL DE UTRERA	5.898.963	1.047.176	6.946.139
EL PALMAR DE TROYA	350.512	24.373	374.885
GUADALEMA DE LOS QUINTERO	195.860	0	195.860
TRAJANO	289.700	48.673	338.373
PINZÓN	231.617	167.107	398.724
POBLADOS	1.067.689	240.153	1.307.842
TOTAL	**6.966.651**	**1.287.329**	**8.253.974**

La Norma 45 del POTA establece que no pueden preverse crecimientos de suelo urbanizable sectorizado y ordenado que supere el 40% de la superficie del suelo urbano.

Las superficies de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, incluido los Sistemas Generales previstas en este PGOU de Utrera son:

SUELO URBANIZABLE			
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)			
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL
NÚCLEO PRINCIPAL DE UTRERA	774.369	730.186	1.504.555
EL PALMAR DE TROYA	0	47.162	47.162
GUADALEMA DE LOS QUINTERO	0	0	0
TRAJANO	0	0	0
PINZÓN	0	0	0
POBLADOS	0	47.162	47.162
TOTAL	**774.369**	**777.348**	**1.551.717**
SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)			
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL
NÚCLEO PRINCIPAL DE UTRERA	431.420	93.707	525.127
EL PALMAR DE TROYA	0	0	0
GUADALEMA DE LOS QUINTERO	39.324	0	39.324
TRAJANO	0	0	0
PINZÓN	0	0	0
POBLADOS	39.324	0	
TOTAL	470.744	93.707	564.451
TOTAL SUELO URBANIZABLE	1.245.383	518.427	2.116.168

Aplicación Norma 45 POTA, limitación crecimiento superficial de suelo urbanizable con delimitación de sectores:

- Superficie de suelo urbano existente: 8.253.974 m².
- Superficie de suelo urbanizable contabilizable: 2.116.168 m².
- **Porcentaje de crecimiento contabilizable: 25,6%**

En consecuencia, el porcentaje de crecimiento del suelo urbanizable contabilizable respecto al suelo urbano existente es de 25,6 %.

Por tanto, la propuesta del Nuevo Plan General de Utrera sobre superficie de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, se ajusta al límite establecido por la Norma 45 del POTA.

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

1.3 CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE SUELO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE

1.3.1. CÁLCULO POBLACIONAL.

En la Revisión del PGOU de Utrera se proponen los siguientes números de viviendas por Áreas y Sectores, tanto de Suelo Urbanizable como de Suelo urbano No Consolidado:

Suelo Urbanizable	3.086 Viv.
Suelo Urbanizable Transitorio	263 Viv.
SUNC, núcleos urbanos	3.142 Viv.
SUNC transitorio	136 Viv.
Nuevas viviendas en asentamientos en SUNC	297 Viv.

Asciende a un total de 6.924 Viv., que utilizando el ratio de 2,4 hab. /Viv., se obtiene una nueva población de 16.617 Hab., y sumado a la población actual del Censo de 2013 (52.013 hab.) se alcanza un techo poblacional planteado por el Plan de 68.631 habitantes.

1.3.2. SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES PARA EL CÁLCULO DEL ESTANDAR M² SUELO/ HABITANTE.

Los sistemas generales de espacios libres contemplados en el presente PGOU de Utrera son:

A. RED DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES.

Núcleo de Utrera:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES		
SG-PU-1	Parque urbano Los Remedios	19.872,80
SG-PU-2	Parque Cristo de los Alfigidos-Fuente de los 8 Caños	17.159,15
SG-PU-3	Parque urbano del Muro	4.176,68
SG-PU-4	Parque Vistalegre 1	44.235,28
SG-PU-5	Parque Vistalegre 2	26.531,17
SG-PU-6	Parque Huerta la Vereda	17.083,98
SG-PU-7	Parque de la Consolación	32.424,59
SG-PU-8	Parque del V Centenario	120.661,88
SG-PL-1	Plaza de la Constitución	1.215,88
SG-PL-2	Plaza del Altozano	2.152,79
SG-EP-1	Avenida Cuesta del Merendero	8.883,48
SG-EP-2	Recinto Ferial	59.898,08

Palmar de Troya:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES		
SG-PU-9	Parque Recinto Ferial - El Palmar de Troya	10.854,10
SG-PU-10	Parque Canal Grande - El Palmar de Troya	6.754,76

Pinzón:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES		
SG-PU-11	Parque de Pinzón	38.413,96
SG-PU-12	Paruqe junto al Campo de Fútbol - Pinzón	12.935,78
SG-PU-13	Parque junto al Polígono Industrial - Pinzón	12.153,19

Trajano:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES		
SG-PU-14	Parque Noreste - Trajano	33.210,17
SG-PU-15	Parque Sur - Trajano	17.213,28
SG-PU-16	Parque Oeste - Trajano	13.733,06

Guadalema de los Quinteros:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES		
SG-PU-17	Parque Este - Guadalema de los Quinteros	44.444,01
SG-PU-18	Parque Sur - Guadalema de los Quinteros	18.738,21

Por lo tanto, la Superficie Total de la Red de Espacios Libres Existentes contabilizados por el presente Plan General es de 562.746 m².

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 12/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

B. RED DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS.

Núcleo de Utrera:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS		
SGEL-1	Parque Arroyo del Moro	69.978,80
SGEL-2	Parque junto al cementerio	29.840,67
SGEL-3	Parque Fontanilla	25.316,27
SGEL-4	Parque Cañada Real	30.765,85
SGEL-5	Parque Anillo Sur	23.000,40
SGEL-6	Parque Vistalegre 3	58.650,00
SGEL-7	Parque Antiguo Cauce Calzas Anchas	
SGEL-8	Parque Lineal A-349 - Tramo 1	10.810,00
SGEL-9	Parque Lineal A-349 - Tramo 2	19.000,00
SGEL-10	Parque Lineal A-349 - Tramo 3	11.810,00

Palmar de Troya:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS		
SGEL-11	Ampliación Parque Recinto Ferial - El Palmar de Troya	13.681,72
SGEL-12	Parque Área Industrial Oeste - El Palmar de Troya	3.646,51
SGEL-13	Parque Canal Grande - El Palmar de Troya	6.501,24

Pinzón:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS		
SGEL-14	Parque Este 1 - Pinzón	10.608,22
SGEL-15	Parque Este 2- Pinzón	12.174,05

Trajano:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS		
SGEL-16	Ampliación Parque Noreste - Trajano	8.531,62

Guadalema de los Quinteros:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS		
SGEL-17	Parque Mudapelo - Guadalema de los Quinteros	2.580,48

Por lo tanto, la Superficie Total de la Red de Espacios Libres Propuestos contabilizados por el presente Plan General es de 336.895 m².

C. RED DE ESPACIOS LIBRES TOTALES.

La Superficie de la Red de Espacios Libres Totales es el sumatorio de la Red de Espacios Libres Existentes y la Red de Espacios Libres Propuestos.

- La Superficie Total de la Red de Espacios Libres Existentes es de 562.746 m2.
- La Superficie Total de la Red de Espacios Libres Propuestos es de 336895 m2.

La Superficie de la Red de Espacios Libres Totales contabilizados por este Plan General es de 899.641m².

D. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

La Superficie de cálculo a considerar para verificar el cumplimiento del artículo 10 de la LOUA, así como garantizar el mantenimiento o la superación del estándar previsto por la Adaptación del Plan General de Utrera respecto de la ratio de sistemas generales (12,80 m²suelo/habitante) asciende a **899.641m²**

Por lo tanto, el Estándar que se obtiene del cociente entre la superficie de cálculo de sistemas generales (899.641 m²s) y la propuesta poblacional total (68.631 hab.) es de 13,10 m² suelo/habitante, valor considerablemente superior a los mínimos establecidos en el artículo 10 de la LOUA (entre 5-10 m²s/hab.) e igualmente superior al estándar establecido en la Adaptación Parcial del Plan General de Utrera (12,80 m²/hab).

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en
http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma
529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 14/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

2. MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA. RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

2.1. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA.

2.2. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

2.3. RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

2.3.1. CRITERIOS GENERALES PARA LA RESERVA.

2.3.2. CÓMPUTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 15/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

El problema de la vivienda, es una de las materias más sensible y más compleja y a la que se enfrenta la planificación y la gestión urbana, y a veces por ello, no la más atendida. En este sentido y sin poder ser el PGOU el "solucionador" de todos los problemas de la ciudad, si puede servir de instrumento y mecanismo para que los municipios actúen con fuerte decisión frente a ello.

Las medidas que deben adoptarse en materia de vivienda, es una responsabilidad compartida entre las distintas administraciones competentes.

Como cumplimiento de las disposiciones en materia de vivienda en la ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA, el presente Plan localiza, establece y ubica las viviendas protegidas, así como sus plazos de inicio y fin de la edificación. Viviendas, para los sectores de población de menor índice de renta.

Como medida general del modelo de ciudad propuesta, que incide directa e indirectamente en materia de vivienda, podemos identificar la contención que se establece de los desarrollos y el crecimiento, apostando más por un modelo de ciudad compacta y de renovación y rehabilitación urbana. En este sentido, el presente PGOU, no clasifica ningún suelo urbanizable sectorizado de uso residencial nuevo, tan solo mantiene los existentes del Plan heredado.

Otra media a destacar en materia de vivienda sería, la obligación del cumplimiento de plazos cortos en los suelos transitorios, de la misma forma que la apuesta por la "Renovación versus expansión".

Especial atención dedica la Revisión del PGOU a las nuevas actuaciones en la ciudad consolidada, estableciendo una amplia lista de ellas, para atender a las necesidades más próximas de los habitantes de la ciudad consolidada, lo cual repercute directamente en la calidad de vida de todos ellos, y en el ánimo por rehabilitar y mantener sus casas en las mejores condiciones.

Como cumplimiento de las disposiciones en materia urbanística sobre la vivienda en la ley 1/2010, se establece la obligación inmediata hacia el Ayuntamiento de contar de forma urgente con el preceptivo Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), con su adecuada articulación urbanística con el Nuevo PGOU.

El PGOU, no puede establecer todos los instrumentos y mecanismos necesarios para el estudio de las necesidades reales de viviendas de un municipio desde el planeamiento general urbanístico, pero si aporta un análisis y diagnostico de las mismas, que debe ser entendido y recogido por el PMSV.

En la Normativa Urbanística, se recoge la posibilidad de construir alojamientos transitorios (conforme a la legislación vigente), en aquellos suelos dotacionales calificados como SIPS, algo que contribuye en sí, a la mejora de oferta de soluciones habitacionales para los sectores más desprotegidos.

Todas las propuestas que el Nuevo PGOU establece en materia de viviendas al amparo de la ley 1/2010, encuentran en la programación y financiación del modelo de ciudad su reflejo de actuación.

Por otra parte, la LOUA, en el artículo.3.1 define cuáles deben ser los fines específicos de la actividad urbanística, y entre otros se encuentra:

> *"e) garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo".*

Por su parte a Ley del Suelo estatal, RDL 2/2008, de 20 de junio, en su artículo 4 reconoce como primer derecho ciudadano:

> *"a) disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados."*

Esta misma Ley dispone, en su artículo 10.1, que para hacer efectivo los principios y los derechos, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística:

> *"b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*
>
> *Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.*
>
> *No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social."*

Todo ello resulta como plasmación de la propia Constitución Española, que ya en 1978 consagra este derecho en su artículo 47.

En consecuencia con todo ello, debe ser objetivo del Plan, contener un dimensionamiento del suelo apto para urbanizar, y la implantación de infraestructuras, suficiente para dar respuesta a las demandas previsibles de uso residencial, y en todo caso, garantizar el número necesario para asegurar el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a todos los ciudadanos.

El planeamiento urbanístico municipal tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. Todo Plan General debe ser soporte de la política de vivienda y para ello debe poder satisfacer este objetivo mediante determinaciones que:

- Proporcionen suelos aptos para construir viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la población, mediante una diversificación de la oferta que posibilite una amplia gama a los demandantes.
- Aseguren reservas de suelo para los segmentos socialmente más desfavorecidos y para sectores económicamente estratégicos.

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 16/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

Por ello, el presente Plan además incorpora determinaciones que posibilitan abordar una verdadera política de vivienda en Utrera, definiendo los instrumentos necesarios para el desarrollo de dicha política municipal:

a. El Plan Municipal de Vivienda

b. El Patrimonio Municipal de Suelo.

c. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.

d. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.

e. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

f. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen también instrumentos específicos de ésta última.

g. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

h. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

i. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

j. El establecimiento como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial

En aplicación del marco legislativo descrito y de estos principios, el Plan General, para dar cobertura al crecimiento poblacional estimado, prevé la construcción de aproximadamente 6500 viviendas nuevas, de entre las cuales una parte significativa habrán de ser viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección.

En aplicación del marco legislativo descrito y de estos principios, el Plan General, para dar cobertura al crecimiento poblacional estimado, prevé la construcción de aproximadamente 7.100 viviendas nuevas, de entre las cuales una parte significativa, 2.372 Viv. (34%) habrán de ser viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección.

2.1 PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

El presente Plan General establece la obligación de elaborarse por parte del municipio un Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de forma inmediata, en el primer año desde su entrada en vigor, que se ajuste al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente.

Esta obligación viene impuesta por la ley 1/2010 de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

La finalidad del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) es, articular las medidas necesarias para atender las necesidades de vivienda del municipio, una vez identificadas y cuantificadas estas previamente, para lo cual se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Conforme a la "guía-modelo" elaborada por la Consejería de Fomento y Vivienda, de lo que podría ser el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, el alcance y contenido del Plan que se propone, se estructura principalmente en tres grandes bloques: Documento de Información y Diagnóstico, Objetivos y Estrategias, y Programa de Actuación. Que junto con el Plan de Comunicación y Participación Ciudadana, conformarán el contenido del Plan sobre el siguiente índice propuesto:

1. Introducción.
2. Antecedentes y marco normativo.
3. Encuadre municipal.
4. Objeto y contenido del Plan.
5. Documento de Información y Diagnóstico.
   - 5.1. Análisis de la población y demanda residencial.
   - 5.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.
   - 5.3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.
   - 5.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.
6. Objetivos y Estrategias.
7. Programa de Actuación.
   - 7.1. Actuaciones en viviendas.
   - 7.2. Actuaciones en rehabilitación urbana.
   - 7.3. Vigencia y revisión.
   - 7.4. Evaluación económico-financiera.
   - 7.5. Gestión y evaluación.
8. Plan de Participación ciudadana.
9. Resumen ejecutivo.

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 17/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley, el Excmo. Ayuntamiento de Utrera, elaborará y aprobará el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Una vez aprobado, lo remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda, en la actualidad, la Consejería de Fomento y Vivienda.

La tramitación municipal de dicho Plan, se llevará a cabo conforme al procedimiento administrativo de las administraciones locales, pudiendo ser de la siguiente forma:

- Acuerdo de Información Pública.
- Período de alegaciones y solicitud de informe no preceptivo a la consejería competente en la materia.
- Acuerdo de contestación de alegaciones y Aprobación del Plan.

Las determinaciones del Plan Municipal de la Vivienda se deberán formular sobre la base de la información y conclusiones arrojadas por los siguientes instrumentos y documentos informativos previos:

a. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en el que se determinen las personas solicitantes de la vivienda protegida.

b. Estudio de la demanda de viviendas en el municipio, no sólo de la protegida, distinguiendo por segmentos en función de la renta y características de los demandantes.

c. Estudio del parque de viviendas actualmente existentes en el municipio, con determinación de las necesidades para el máximo aprovechamiento del mismo.

.

2.2 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Los ayuntamientos participarán en la financiación de las actuaciones recogidas en los artículos anteriores destinando el porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que determina el Plan General, en cumplimiento de lo especificado en el artículo 75 de la LOUA.

En la misma se otorga al Patrimonio Municipal de Suelo gran relevancia, y se determinan como instrumentos específicos para su ampliación:

a. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social que recae sobre la propiedad de los mismos.

b. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.

En consecuencia este Plan otorga al Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Utrera la categoría de instrumento básico en la política municipal de vivienda.

Así, como elemento necesario para la materialización del Plan General el Patrimonio Municipal de Suelo deberá destinarse a:

a. Adquirir suelos destinados a viviendas de protección.

b. Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.

c. Incidir en el mercado mediante la influencia en los precios para así garantizar suficiente oferta de suelo para viviendas de protección u otros usos de interés general.

d. Fomentar actuaciones de conservación y rehabilitación de zonas o edificaciones degradadas en el núcleo urbano.

El Plan General establece las zonas preferentes para la reserva de terrenos destinados a su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo. Estas son:

a. Los Sectores de suelo urbanizable no sectorizado.

b. Los sectores del suelo urbanizable sectorizado en los que no se haya establecido sistema de actuación, y que son aquellos en los que se ha demostrado menos iniciativa en el desarrollo de los suelos. En estos casos, si se demuestra dicha iniciativa podrá establecerse como sistema el de compensación. Caso contrario el ayuntamiento queda en potestad de aplicar como sistema el de expropiación y considerar el sector preferente para la delimitación de reservas para el Patrimonio Municipal del Suelo.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

El destino preferente del Patrimonio Municipal de Suelo será el de vivienda protegida. El uso admitido por el planeamiento en los suelos a incorporar y preferiblemente será el genérico residencial. Excepcionalmente, y de manera justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán destinarse a otro tipo de viviendas sin régimen de protección.

Si el uso admitido en los suelos a incorporar al Patrimonio Municipal es incompatible con el residencial, estos deberán destinarse a otros usos de interés público que las determinaciones urbanísticas permitan, que preferentemente serán industriales o terciarios, como posibilitadores de actividad económica, y de entre estos preferiblemente aquellos vinculados a Servicios Avanzados.

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 18/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

2.3 RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA

2.3.1. CRITERIOS GENERALES PARA LA RESERVA.

La LOUA establece en su artículo 9 que en el marco de los fines y objetivos enumerados en su ya referido artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben cumplir como objetivo, entre otros:

> "*c) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.*"

Para ello en el artículo 10 se determina que:

> "*Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:*
>
> *a) En todos los municipios:*
>
> *b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.*"

En consecuencia el Plan General ha de establecer como primera determinación en este sentido, perteneciente a la ordenación estructural, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación. La principal determinación es la reserva mínima cifrada en el 30% de la edificabilidad residencial en todas las áreas o sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

El Plan General determina, como no puede ser de otro modo cuales son los sectores afectado por la reserva de suelo para vivienda sometida a algún tipo de protección, pero no establece la localización exacta de estas viviendas en el interior de cada Sector o Área, pues se entiende que este aspecto en el caso de Utrera no debe llegar a tener la consideración de estructural.

Para la localización de dichas reservas en interior de los sectores generalmente será preciso un estudio que lo respalde. Así, la localización precisa y definitiva de la calificación de vivienda protegida se realizará a través de los instrumentos de desarrollo.

Por otro lado, la LOUA, también en su artículo 10.1.A) establece que:

> "*El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.*"

Así, el Plan General exime de esta obligación a sectores que no se consideran aptos para la construcción de viviendas protegidas, por lo que se prevé su compensación en el resto de desarrollos, y para ello han de cumplirse alguno de los siguientes requisitos:

a. En ámbitos territoriales determinados, en los que se determina una densidad de viviendas inferior, si el sector o área no cuenta con una densidad superior a 15 viviendas por hectárea y, por tanto, la tipología no se considere apta para la construcción de este tipo de viviendas.

b. En algunas actuaciones, generalmente en Áreas de Reforma Interior, cuando cuentan con la presencia de un cierto nivel de consolidación.

c. En cualquier tipo de actuación de reducido tamaño, cuando la reserva de vivienda protegida no arroje un número mínimo de nueve viviendas.

d. En cualquiera de los supuestos anteriores, que se compense la parte de la reserva suprimida en otros ámbitos, , especialmente en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, pero evitando en cualquier caso concentraciones de viviendas protegidas.

2.3.2. CÓMPUTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

La propuesta del Plan general en cuanto a la reserva de vivienda para protección, oficial o de cualquier otro régimen, es la siguiente:

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA NUEVA (m2t)	Nº DE NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2t)	30% EDIFICABILIDAD PARA VP	EDIFICABILIDAD VP PROPUESTA	DIFERENCIA	VP PREVISTAS
SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
S-SUNC. RESIDENCIAL							
S-SUNC R-1	41,803	300	38,459	11,538	13,461	1,923	122
S-SUNC R-2	41,889	300	38,538	11,561	13,488	1,927	123
S-SUNC R-3	16,902	120	15,550	4,665	5,442	777	49
S-SUNC R-4	39,311	300	36,166	10,850	12,658	1,808	115
S-SUNC R-5	8,531	61	7,849	2,355	2,747	392	25
S-SUNC R-6	6,839	33	6,292	1,888	2,202	315	20
S-SUNC R-7	9,170	44	8,436	2,531	2,953	422	27
S-SUNC O-R-1	53,396	400	49,124	14,737	17,194	2,456	156
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR							
ARI. RESIDENCIAL							
ARI R-1	28,131	150	14,066	4,220	4,923	703	45
ARI R-2	17,154	175	15,782	4,735	5,524	789	50
ARI R-3	48,493	350	44,614	13,384	15,615	2,231	142
ARI R-4	65,826	425	60,559	18,168	21,196	3,028	193
ARI R-5	4,200	35	3,864	1,159	1,352	193	12
ARI R-6	3,168	29	2,915	874	1,020	146	9
ARI R-7	5,700	65	5,244	1,573	1,835	262	17
ARI R-8	4,100	38	3,772	1,132	1,320	189	12
ARI R-9	3,400	26	3,128	938	1,095	156	10
ARI R-10	15,000	150	13,800	4,140	4,830	690	44
ARI R-11	6,305	60	6,305	1,892	0	-1,892	0
ARI R-12	14,771	178	14,771	4,431	0	-4,431	0
ARI R-13	12,364	61	12,364	3,709	0	-3,709	0
ARI R-14	5,487	32	5,487	1,646	0	-1,646	0
ARI R-15	2,356	29	2,356	707	0	-707	0
ARI R-16	17,956	96	17,956	5,387	0	-5,387	0
ARI R-17	23,159	119	23,159	6,948	0	-6,948	0
ARI R-18	32,571	291	32,571	9,771	0	-9,771	0
ARI. INDUSTRIAL							
ARI I-1	100,131	150	15,020	4,506	5,257	751	48
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR ORDENADAS							
ARI. RESIDENCIAL							
ARI-O R-1	3,088	16	3,088	926	0	-926	0
	631,201	**4,033**	**501,233**	**150,370**	**134,112**	**-16,258**	**1,220**

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO							
ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA NUEVA (m2t)	Nº DE NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2t)	30% EDIFICABILIDAD PARA VP	EDIFICABILIDAD VP PROPUESTA	DIFERENCIA	VP PREVISTAS
SUO. RESIDENCIAL							
SUO R-1	146,230	1080	134,532	40,359	47,086	6,727	428
SUO R-2	7,865	66	7,236	2,171	2,533	362	23
	154,095	**1,146**	**141,767**	**42,530**	**49,619**	**7,088**	**451**

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 20/22

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA NUEVA (m2t)	Nº DE NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2t)	30% EDIFICABILIDAD PARA VP	EDIFICABILIDAD VP PROPUESTA	DIFERENCIA	VP PREVISTAS
SUS. RESIDENCIAL							
SUS R-1	80,880	540	74,410	22,323	26,043	3,720	237
SUS R-2	33,950	250	31,234	9,370	10,932	1,562	99
SUS R-3	54,720	400	50,342	15,103	17,620	2,517	160
SUS R-4	101,745	750	93,605	28,082	32,762	4,680	298
	271,295	**1,940**	**249,591**	**74,877**	**87,357**	**12,480**	**794**

RESUMEN								
ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA NUEVA (m2t)	Nº DE NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2t)	30% EDIFICABILIDAD PARA VP	EDIFICABILIDAD VP PROPUESTA	DIFERENCIA	VP PREVISTAS	% VP
SUNC	631,201	4,033	501,233	150,370	134,112	-16,258	1,220	30.24%
SUO	154,095	1,146	141,767	42,530	49,619	7,088	451	39.36%
SUS	271,295	1,940	249,591	74,877	87,357	12,480	794	40.94%
	1,056,591	**7,119**	**892,592**	**267,778**	**271,087**	**3,310**	**2,465**	**34.62%**

En resumen, de la propuesta de la Revisión del Plan General resulta un total de 1.056.591 m²t en suelos de uso global residencial, de los cuales 892.592 m²t corresponden al uso pormenorizado residencial, con un total de 7.119 nuevas viviendas, de las que 2.465 viviendas son VP.

Así, respecto al número de viviendas, la propuesta del Plan General supone que el 34,62 % de las nuevas viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección público.

La suma de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida por el presente Plan General es de 271.087 m²t, lo que supone un 30'37 % de la edificabilidad residencial total.

APROBADO PROVISIONALMENTE (3ª) POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en
http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma
529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma 529ExzVBrgNzHw9RKFZNug==

Excmo. Ayuntamiento

U T R E R A