



El Ayuntamiento
UTRERA

UTRERA 2030

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

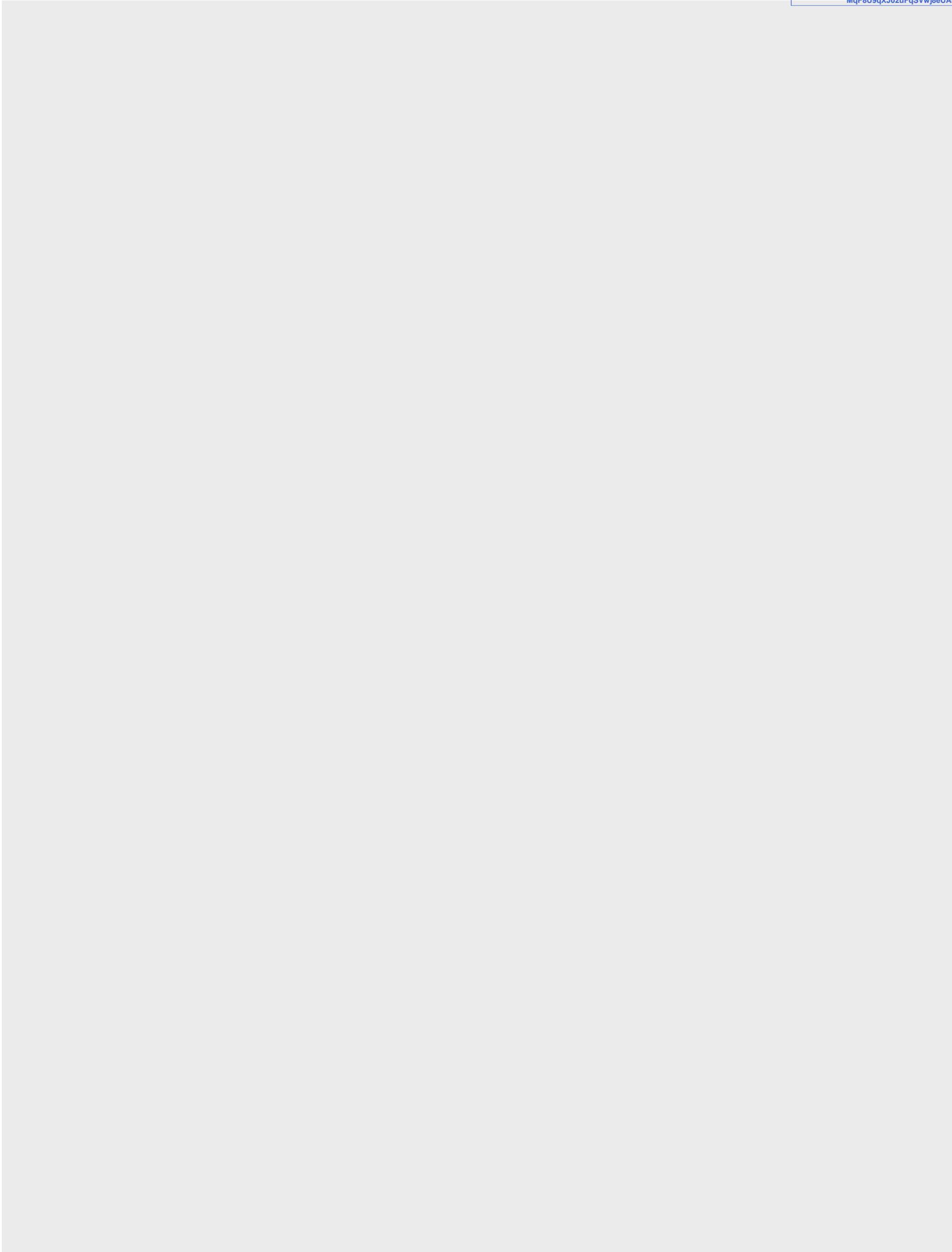
MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN **LA GESTIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL**



documento para aprobación definitiva



documento para **aprobación definitiva**





ÍNDICE

1. LA GESTIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.

- 1.1. INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN DEL MODELO URBANO. DESCRIPCIÓN DE ZONAS.
- 1.2. APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DE LAS ÁREAS Y SECTORES.
- 1.3. EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA. ÁREAS DE REPARTO.
- 1.4. CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA CIUDAD. SISTEMAS GENERALES.
- 1.5. LA GESTIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE UTRERA.

1. LA GESTIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL

1.1. INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN DEL MODELO URBANO. DESCRIPCIÓN DE ZONAS.

1.2. APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DE LAS ÁREAS Y SECTORES.

1.2.1. COEFICIENTES DE USOS Y LOCALIZACIÓN.

1.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES.

1.2.3. LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA.

A. USOS PORMENORIZADOS DE VIVIENDA.

B. USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL.

C. USO PORMENORIZADO TERCIARIO.

1.3. EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA. ÁREAS DE REPARTO.

1.4. CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA CIUDAD. SISTEMAS GENERALES.

1.5. LA GESTIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE UTRERA.

1.5.1. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL EXTENSIVO.

1.5.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL INTENSIVO, EN EL NÚCLEO DE UTRERA.

1.5.3. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, CENTRO LOGÍSTICO.

1.5.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL.

1.5.4. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL TERCIARIO.

1.5.5. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, EN EL NÚCLEO DE UTRERA.

1.5.6. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL.

1.5.7. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, INTENSIVO, EN EL NÚCLEO DE EL PALMAR DE TROYA.

1.5.8. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, EN EL NÚCLEO DE GUADALEMA DE LOS QUINTEROS.

1.5.9. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE USO GLOBAL TERCIARIO, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1.5.10. ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE USO GLOBAL TERCIARIO, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, QUE SE ENCUENTRA EN TRAMITACIÓN SIMULTÁNEA DE PLANEAMIENTO.

1.5.11. ÁREAS DE RENOVACIÓN INDUSTRIAL, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1.5.12. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA ESPECÍFICA, CON INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y CAMBIO DE USO, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1.5.13. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA, COMO PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL NUEVO PGOU, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1.5.14. SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO, PROVENIENTE DEL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE CON USO RESIDENCIAL.

1.5.15. NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON USO RESIDENCIAL.

1.5.16. NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON USO RESIDENCIAL, CON OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

1.5.17. ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PROVENIENTES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

1.5.18. ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PROVENIENTES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR, DE TAMAÑO MENOR.

1.5.19. ÁREA DE REFORMA INTERIOR ORDENADA, DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, Y OBTENCIÓN DE SGEL EN EL PALMAR DE TROYA.

1.5.20. ÁREAS Y SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN LOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN.

1.5.21. ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL. REGULARIZACIÓN DE PARCELACIONES Y ASENTAMIENTOS.

1.1 INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN DEL MODELO URBANO. DESCRIPCIÓN DE ZONAS

El presente documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera (PGOU), establece un apartado específico en su Memoria, denominado **Memoria de Gestión**, destinado a definir y concretar, la gestión y ejecución de las determinaciones establecidas en el modelo del Nuevo PGOU.

La gestión y desarrollo del Nuevo Plan General se llevará a cabo mediante diferentes sistemas e instrumentaciones. Por el carácter de Modelo de Renovación Urbana, distinto de un modelo convencional de crecimiento concéntrico y expansivo, la instrumentación será flexible y poco ortodoxa, y en muchos casos novedosa, imaginativa y valiente.

Como se ha definido en el capítulo segundo de la Memoria, **Memoria de Ordenación**, Utrera aborda desde su Revisión del PGOU, un modelo urbano de ciudad, principalmente centrado en la cohesión y compactación de la ciudad existente, la viabilización de su gestión, y la ejecución como eje principal de sus objetivos. Apostando más por políticas de renovación y cualificación urbana, que por políticas de crecimiento y expansión territorial, a pesar de que de forma estratégica se planteen determinados focos de actividad alejados del núcleo urbano, pero con una función clara estructural en cuanto al encaje metropolitano y territorial de la ciudad.

Por lo tanto, y ante este importante y nuevo reto de renovación y recualificación urbana, el buen encaje en la ciudad y la ciudadanía del modelo de gestión que se diseñe será fundamental para su correcta ejecución y buen fin.

El trabajo de revisión del PGOU de Utrera persigue, no solo una viabilidad técnica y jurídica de las determinaciones establecidas, si no principalmente, una viabilidad posible y realista de la construcción del modelo. Para ello ha analizado, diagnosticado y programado cada caso, cada uno de los Sectores y Áreas de forma individualizada, aunque la técnica y la disciplina permita una

unidad común equitativa.

En este sentido, diferenciaremos entre la gestión de las diferentes aéreas, sectores, y/o sistemas urbanos:

- Por un lado tendremos el conjunto de Sectores de Suelo Urbanizable, los cuales provendrán o bien del planeamiento vigente (aun sin desarrollar o ejecutar), o bien Sectores de nueva clasificación por el nuevo modelo propuesto. Entre los cuales, podremos diferenciar, los Sectores de Uso Global Industrial, los Sectores de Usos Global Residencial, y los Sectores de Uso Global Terciario..
- Por otro lado, tendremos Áreas y Sectores, tanto en Suelo Urbanizable como en Suelo Urbano No Consolidado, que proviniendo del planeamiento anterior, y habiendo completado su desarrollo, se incorporan como suelos transitorios ordenados, y cuya gestión y ejecución se llevará a cabo según lo previsto en su origen.
- Y por último, a efectos de gestión de desarrollo y ejecución, tendremos Áreas y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, sobre los cuales el planeamiento propone actuaciones y misiones urbanas diferentes a las inicialmente previstas para ellos, o que no han completado su desarrollo, y que son los llamados verdaderamente a la renovación urbana.

Los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial, en su mayoría provenientes del PGOU vigente, presentarán un Plan Parcial de Ordenación, y a partir de ahí, distintas delimitaciones de Unidades de Ejecución opcionales, según la programación establecida en su ficha urbanística. Podemos decir que su desarrollo y gestión, en estos casos sería la habitual y sistemática.

Aunque dichos suelos, en el caso de incumplimiento de la programación establecida, entrarán en el riesgo del comienzo de la pérdida de valores urbanísticos a favor de otros que sí estén cumpliendo, para poder dar cumplimiento a la cuantificación del incremento poblacional para los próximos dieciséis años del PGOU por imposición de normativa autonómica.

En el caso de los Suelos Urbanos No Consolidados, Sectores o Áreas, donde radica el verdadero afán de Renovación del Nuevo Modelo de Ciudad, los desarrollos y ejecuciones son más abiertos y flexibles, dada las especiales características y determinaciones de dichos terrenos y su importancia para la construcción del Modelo.

De tal forma que algunos de ellos se desarrollaran mediante Estudios de Detalles, otros a través de Planes Especiales de Reforma Interior, y en otros casos singulares mediante actuaciones asistemáticas en parte.

1.2 APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DE LAS ÁREAS Y SECTORES

1.2.1. COEFICIENTES DE USOS, LOCALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Los Usos Globales establecidos en el presente Plan son; **Residencial, Industrial y Terciario**. Los propios de cualquier PGOU, así como los indicados en la LOUA. La pormenorización de dichos usos en suelo urbanizable y urbano no consolidado, nos lleva a una serie de usos compatibles, que configuran con más detalle un modelo urbano.

En este sentido a esos los efectos señalados, a nivel **Residencial**, pormenorizamos entre Uso **Residencial Libre**, y Uso **Residencial Protegido** (viviendas sometidas a algún régimen de protección pública), con las diferentes tipologías edificatorias, establecidas en las Áreas de Ordenanzas, como ocurre en la mayoría de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, como norma habitual.

El Uso Industrial se pormenoriza a los efectos de homogenización en; Industrial Intensivo (pequeñas parcelas), Industrial Extensivo (grandes parcelas).

Mientras que el Uso Terciario, se pormenoriza a efectos de homogenización de aprovechamiento como uso compatible dentro de las diferentes áreas y sectores diferenciando entre Gran Superficie Minorista, y el resto, Comercial, Oficinas, Hotel, etc...

Para entender la gestión del nuevo Plan, es necesario analizar la implantación de los usos en los núcleos urbanos, así como valorar la repercusión económica de los mismos y sus rendimientos. De esta forma podremos homogenizar dichos usos, introduciendo coeficientes de homogenización de los mismos, conforme al Art. 61 de LOUA, para poder ponderar y equidistribuir los aprovechamientos en las Áreas y/o Sectores, dentro de sus Áreas de Reparto y en comparación con otros usos y zonas.

Estos coeficientes de homogenización, estudiados y analizados, y que se justifican en la presente memoria en función de los rendimientos económicos actualizados y previstos son los siguientes:

COEFICIENTES DE USO:	
GRAN SUPERFICIE MINORISTA	1,30
RESIDENCIAL VL	1,00
TERCIARIO	1,00
INDUSTRIA COMPATIBLE	1,00
RESIDENCIAL VP	0,85
INDUSTRIAL INTENSIVO	0,80
INDUSTRIAL EXTENSIVO	0,70

Del mismo modo que a efectos de usos, el presente modelo propuesto, valora la localización de dichos usos, en función de su oportunidad, competitividad, y condiciones de contorno y emplazamiento. Generando de esta forma una mejor equidistribución del aprovechamiento urbanístico entre las Áreas y Sectores, y una voluntad o manifestación a determinadas zonas que se consideran que deben ser incentivadas.

En este sentido los coeficientes de localización o situación se pueden expresar de la forma siguiente:

COEFICIENTES DE LOCALIZACION:	
PREFERENTE	1,20
NUCLEO URBANO	1,00
POTENCIADA	0,90
ESTRATEGICA	0,80
DISTANTE	0,70

Y finalmente, como coeficiente de homogenización Estructural, se establecen unos coeficientes de urbanización, en función del grado de infraestructuras con las que cuente el área o sector:

COEFICIENTES DE URBANIZACION:	
PREFERENTE	1,20
NUCLEO URBANO	1,00
SIN CONTINUIDAD	0,90
NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS	0,80
SIN INFRAESTRUCTURAS	0,70

1.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES.

El Plan General, en cumplimiento del artículo 61 de la LOUA ha de establecer justificadamente un coeficiente que exprese el valor que el mismo atribuye a cada uso y tipología edificatoria con respecto a los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

Asimismo, cuando el Plan General prevea dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciadas que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

Además, el Plan deberá establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

Por su parte, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio



ordenado. No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

En el presente apartado, en cumplimiento del punto 6 del mencionado artículo de la LOUA, se realiza la justificación del establecimiento de los coeficientes en el Plan deberá, en cuanto a su procedencia y proporcionalidad.

Para lograr la proporcionalidad de dichos coeficientes se realiza un estudio de los rendimientos económicos en el mercado de los diferentes usos previstos en el Plan General, para calcular a partir de los mismos el valor de suelo para cada uso y tipología. Se establece posteriormente la proporción entre ellos para determinar los coeficientes de ponderación a partir de dicha proporción.

Para obtener los rendimientos económicos en el mercado de los diferentes usos previstos en el Plan General se calcula el valor de suelo para cada uso y tipología, estableciendo una relación entre los mismos. Para el cálculo del valor del suelo se emplea el método residual estático.

La fórmula de cálculo empleada es:

$$Vs = (Vv / 1,4 \times FI) - Vc$$

Donde:

Vs= valor del suelo

Vv= valor de venta

FI= factor de localización

Vc= valor de la construcción

• Valor de venta (Vv).

En general para el cálculo del valor de venta se ha empleado una media ponderada del precio de mercado.

Como referencia se ha tomado en consideración el valor de venta determinado a partir del valor de mercado, basado en el método catastral, según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y ponencia de valores para el año 2002 publicada el 28/06/2001 para Utrera.

Para la determinación del valor de venta en el caso de las viviendas protegidas se aplican los precios máximos fijados legalmente por la normativa de aplicación, que es la siguiente:

- Decreto 395/2008, de 24 de junio (B.O.J.A. nº 130, de 2 de julio).
- Decreto 266/2009, de 9 de junio (B.O.J.A. nº 125 de 30 de junio).
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (B.O.E. nº 309 de 24 de diciembre).
- Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio (B.O.E. nº 176 de 22 de julio).

Los precios máximos se calculan multiplicando el módulo básico estatal por un coeficiente, que varía en función del ámbito territorial y del tipo de vivienda. Sabiendo que:

- Módulo Básico Estatal: 758,00 euros (Real Decreto 2066/2008, de 9 de junio).
- Municipios incluidos en el ámbito territorial primero y segundo (anexo I,

Decreto 395/2008).

- Municipios incluidos en ámbito territorial de precio máximo superior (Orden VIV/1952/2009).

Utrera se encuentra entre los municipios incluidos en el ámbito territorial primero, y por tanto se determinan los siguientes precios para las Viviendas Protegidas:

- Vivienda Protegida en Régimen General:

1.212,80 euros/m² útil (758 euros/m² útil x 1,60)

- Vivienda Protegida en Régimen Especial y Vivienda Joven:

1.137 euros/m² útil (758 euros/m² útil x 1,50)

- Vivienda Protegida de Iniciativa municipal y autonómica:

1.516,00 euros/m² útil (758 euros/m² útil x 2,00)

El valor de venta se calcula multiplicando el valor de venta del metro cuadrado de superficie útil por un coeficiente de 1,25 (por estimarse este como coeficiente de paso de superficie útil a construida).

• Factor de localización (FI).

Para todos los casos se emplea el valor 1 como factor de localización, para el cálculo del valor del suelo.

El factor de localización puede implicar un mayor rendimiento económico

respecto a los demás de aquellos usos a los que se les asigne y que se ubiquen en el ámbito de que se trate. El Plan General no establece coeficientes de localización para el cálculo del aprovechamiento medio, lo que permite el empleo del factor de localización en algunos supuestos para el cálculo del valor de repercusión de suelo.

• Valor de construcción (Vc).

Para calcular el valor de la construcción se han empleado los valores de ejecución de obras contenidos en el Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, para el año 2013, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Cuando el método ofrece varias subcategorías se opta por el empleo de una media de las diferentes tipologías y acabados. Dichos valores se ponderan por un coeficiente de 1,19 para su traslación de coste de ejecución material a conste de ejecución por contrata, por tratarse este del coste final real.

CÁLCULO DE LA RELACIÓN ENTRE LOS DIFERENTES VALORES DE SUELO					
USO		Vv (€/m2t)	Vc (€/m2t)	Valor suelo (€/m2t)	Ponderación
Residencial unifamiliar entre medianeras		1600	760	382.86	1.0229
Residencial unifamiliar aislada		1800	910	375.71	1.0038
Residencial plurifamiliar entre medianeras		1700	840	374.29	1
Residencial plurifamiliar bloque aislado		1600	780	362.86	0,9695
Residencial plurifamiliar viviendas pareadas		1700	840	374.29	1.0000
Residencial plurifamiliar viviendas adosadas		1650	800	378.57	1.0115
VPP régimen general		1516	750	332.86	0,8893
VPP régimen especial		1,421	750	265.00	0,7080
Industrial modelo extensivo		750	280	255.71	0,6832
Industrial modelo intensivo		800	280	291.43	0,7786
Industrial modelo intensivo preexistente		700	240	260.00	0,6947
Servicios comerciales	Terciarios	1880	960	382.86	1.0229
Grandes Comerciales	Superficies	2250	1125	482.14	1.2882
Servicios hoteleros	Terciarios	2050	1100	364.29	0,9733
Servicios de oficinas	Terciarios de	1750	860	390.00	1.0420

En función del valor de repercusión de suelo por uso y tipología calculado se determinan los coeficientes de ponderación de cada uso y tipología en las distintas áreas de reparto delimitadas por el Plan. Para ello se realiza un ajuste de los resultados obtenidos para disponer de coeficientes con dos decimales y para corregir los posibles desvíos de la previsión, puesto que la aplicación del propio Plan modifica la oferta de nuevos usos, afectando al propio mercado inmobiliario, y por tanto puede influir sobre los coeficientes.

1.2.3. LOS COEFICIENTES DE USO.

Con lo anterior, para garantizar la equidistribución de cargas entre los diferentes usos, en cuanto a los aprovechamientos homogeneizados, se definen los siguientes Coeficientes de Uso:

A. USOS PORMENORIZADOS DE VIVIENDA:

Vivienda libre:	1,00
Vivienda protegida:	0,85

Se ha realizado la estimación de que aproximadamente el 80% de las viviendas protegidas serán en régimen general y el 20% en régimen especial, por lo que se ha realizado una media ponderada de los valores de repercusión de ambas tipologías de viviendas protegidas.

B. USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL:

Industrial extensivo:	0,70
Industrial intensivo:	0,80

C. USO PORMENORIZADO TERCIARIO:

Terciario general:	1,00
Gran superficie minorista:	1,30

1.2.4. LOS COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

Por otro lado, para garantizar igualmente la equidistribución de cargas entre las diferentes localizaciones, en cuanto a los aprovechamientos homogeneizados, tal y como se justifica se han definido los siguientes Coeficientes de Localización:

- Núcleo urbano: 1,00

Se considera situación normal, y por tanto se asigna el coeficiente de localización neutro igual a uno (1), a aquellos sectores plenamente integrados en la trama urbana.

A partir de este coeficiente neutro se justifican situaciones potenciadas y situaciones minoradas:

- Preferente: 1,20

Situación preferente es aquella que de manera objetiva presenta mejores posibilidades de desarrollo, por tanto distintas al resto de sectores, derivado exclusivamente de su ubicación física ventajosa, y que por ello poseen un carácter prioritario para la ciudad.

- Distante: 0,70

Opuestamente la situación distante se aplica ubicaciones alejadas de de

núcleo, y que por motivo de su localización conllevará mayor dificultad de desarrollo, normalmente por suponer este un mayor coste.

- Estratégica: 0,80

Se trata de sectores situados en ubicaciones importantes y de relevancia estratégica para el Plan, por su reflejo en el interés general de la ciudad, normalmente son sectores ligados a procesos de renovación urbana, que por su complejidad y características son dificultosos.

- Potenciada: 0,90

Se trata de ubicaciones cercanas a la normal, pero que por poseer ciertas características similares a las estratégicas, sin alcanzar su grado de importancia, se entienden deben ser levemente potenciadas para salvar sus posibles dificultades de desarrollo.

1.2.5. DE LOS COEFICIENTES DE URBANIZACIÓN

Finalmente, para garantizar la equidistribución de cargas entre las diferentes realidades de grado de urbanización, en cuanto a los aprovechamientos homogeneizados, tal y como se justifica se han definido los siguientes Coeficientes de Urbanización:

- Núcleo urbano: 1,00

Se considera situación normal, y por tanto se asigna el coeficiente de localización neutro igual a uno (1), a aquellos sectores que por si situación integrada o en contacto con la trama urbana, con conexiones a servicios próximos, no precisan más que los lógicos y propios gastos de desarrollo y urbanización.

A partir de este coeficiente neutro se justifican situaciones potenciadas y situaciones minoradas:

- Preferente: 1,20

Se aplica a situaciones que desde el punto de vista de la urbanización se entienden como situaciones de partida mejores de lo normal, porque encontrándose integrados o en el entorno urbano, cuenta con parte de urbanización ejecutada o con los servicios y conexiones en situación preferente de conexión, al pie, y que por tanto conllevarán claramente menores inversiones necesarias.

- Sin infraestructuras: 0,70

Opuestamente esta situación corresponde a sectores que carecen de cualquier infraestructura propia ni puntos de conexión cercanos para las mismas, por lo que han de ejecutar grandes inversiones, y por tanto son difíciles de poner en carga.

- Necesidades de infraestructuras: 0,80

Se aplica a sectores que carecen de algunas de las infraestructuras o posibles puntos de conexión relativamente próximos, por lo que también deben ejecutar elevadas inversiones, siendo igualmente algo dificultosa su ejecución y puesta en servicio.

- Sin continuidad: 0,90

Se aplica a situaciones puntuales intermedias, entre la situación normal y las situaciones de déficit de urbanización. Es decir, situaciones en las que se detecta alguna carencia que impiden considerarla normal, y que supondrá algo más de dificultad de desarrollo, sin ser esta muy reseñable ni determinante.

1.2.6. COEFICIENTES DE TIPOLOGÍA

Basados igualmente en la justificación calculada para los coeficientes de uso, se definen los coeficientes de tipologías, a considerar por los instrumentos de desarrollo siguientes:

Tipología	Coeficiente
Unifamiliar entre medianeras	1
Unifamiliar aislada	1
Plurifamiliar entre medianeras	1
Plurifamiliar bloque aislado	0,95
Plurifamiliar viviendas pareadas	1
Plurifamiliar viviendas adosadas	1
Terciario comercial	1
Terciario hotelero	1
Terciario oficinas	1

1.3 EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA. ÁREAS DE REPARTO

Una vez definido el mejor modelo urbano que se entienda adecuado y viable para la ciudad de Utrera, para conseguir una correcta equidistribución debemos agrupar las Áreas y Sectores en Áreas de Reparto, en las cuales existan los mismos derechos y cargas entre los propietarios en ellas incluidas.

Dicho concepto de reparto equilibrado urbanístico, respondiendo a los preceptos del **Título Segundo, Sección Quinta de la LOUA, Áreas de Reparto y Aprovechamiento**, es un mecanismo de equilibrio en función de los diferentes valores de aprovechamiento que cada Sector o Área presente.

El valor que determina y define el Área de Reparto, es el denominada Aprovechamiento Medio (Am), que será la relación entre el Aprovechamiento Objetivo del Área o Sector (Edificabilidad ponderada en función del uso y localización), respecto a la superficie total sobre la que se distribuyen las cargas y derechos (incluida la de los Sistemas Generales dotacionales que se deban obtener a cargo del Área de Reparto)

De este modo, se establecerán tantas Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable como grupos de aprovechamientos se consideren, procurando que no existan diferencias superiores al diez por ciento del Aprovechamiento Medio entre ellas (Art. 60.c) salvo en casos excepcionales y justificados.

Las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado, se calculan teniendo en cuenta las preexistencias dotacionales en las mismas, y considerando que van a existir diferencias aceptadas de aprovechamiento entre ellas superiores al diez por ciento, dado que las circunstancias y características del Suelo Urbano más diferentes y dispares entre ellas que entre los Sectores de Suelo Urbanizable.

1.4 CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA CIUDAD. SISTEMAS GENERALES

El Nuevo Modelo Urbano que se plantea, cuenta con la necesidad de obtener una red de Sistemas Generales Viarios, Sistemas Generales de Equipamientos, y Sistemas Generales de Espacios Libres. Al mismo tiempo que en muchos casos de ellos su ejecución, según lo establecido en las distintas Áreas de Reparto.

Para la construcción adecuada del Modelo, se hace imprescindible la participación en los costes de las todas las Áreas y Sectores que generan aprovechamiento, y por tanto nuevas plusvalías, eximiendo de esta obligación a aquellas que pudieran resultar de menor rentabilidad económica, que estratégicamente se decida favorecer su implantación, de manera justificada, o bien que tengan asumidas ya otras cargas urbanísticas por, acuerdos, convenios o directamente por el planeamiento anterior.

En este sentido, tanto las Áreas y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado como, los Suelos Urbanizables Sectorizados realizarán una contribución por Unidad de Aprovechamiento Homogenizado (UA), que resulta de la relación entre las cargas de obtención (en la mayoría de los casos, salvo excepciones) y ejecución (todas) de los Sistemas Generales considerados, y la totalidad de Unidades de Aprovechamiento de las Áreas y Sectores contribuyentes. (Estudio Económico-Financiero).

1.5 LA GESTIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE UTRERA

1.5.1 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, EXTENSIVO.

AR-1:

SECTORES: SUS-I1, SUS-I2
 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: 50% SGEQ-4
 Am: 0,2268 UA/m²s

1.5.2 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, INTENSIVO, EN EL NÚCLEO DE UTRERA.

AR-2:

SECTORES: SUS-I3, SUS-I4
 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: 50% SGEQ-4
 Am: 0,3402 UA/m²s

1.5.3 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, CENTRO LOGÍSTICO.

AR-3:

SECTORES: SUO-I1
 Am: 0,3240 UA/m²s

1.5.4 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL TERCIARIO.

AR-4:

SECTORES: SUS-T1, SUS-T2
 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: SGEL-1
 Am: 0,3336 UA/m²s

1.5.5 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, EN EL NÚCLEO DE UTRERA.

AR-5:

SECTORES: SUO-R1
 Am: 0,3226 UA/m²s

1.5.6 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL.

AR-6:

SECTORES: SUS-R1, SUS-R2, SUS-R3 y SUS-R4
 Am: 0,3434 UA/m²s



1.5.7 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, INTENSIVO, EN EL NUCLEO DE EL PALMAR DE TROYA.

AR-7:

SECTORES: SUS-I5, SUS-I6, SUS-I7, SUS-I8 y SUS-I9

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: SGEL-11

Am: 0,2398 UA/m²s

1.5.8 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, EN EL NUCLEO DE GUADALEMA DE LOS QUINTEROS.

AR-8:

SECTORES: SUO-R2

Am: 0,2284 UA/m²s

Las Áreas de Reparto AR-2, AR-3, AR-4, AR-5, y AR-6, no distan una diferencia de aprovechamiento superior al diez por ciento entre ellas.

Mientras que el AR-1, que posee un AM=0,2268, se justifica su singularidad dado que se encuentra deslocalizado del núcleo urbano, y además sus usos extensivos industriales y su potenciación metropolitana le confieren un carácter lucrativo al suelo diferente.

De la misma forma, que las Áreas de Reparto de los Sectores situados en los poblados de colonización de El Palmar de Troya y Guadalema de los Quinteros, tienen un AM inferior y distante más del diez por ciento de los del Núcleo de Utrera, y en este caso, semejante al AR-1.

1.5.9. AREAS DE REFORMA INTERIOR DE USO GLOBAL TERCIARIO, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las Áreas de Reparto en Suelo Urbano, dada las especiales características que pueden presentar cada una de ellas, no están obligadas por la legislación a mantener una proporcionalidad, y pueden y presentan características particulares.

AR-9:

AREAS: ARI-T1 y ARI-T2

Am: 0,6900 UA/m²s

1.5.10. AREA DE REFORMA INTERIOR DE USO GLOBAL TERCIARIO, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, QUE SE ENCUENTRA EN TRAMITACION SIMULTANEA DE PLANEAMIENTO.

AR-10:

AREA: ARI-T3

Am: 0,4600 UA/m²s

1.5.11. AREAS DE RENOVACION INDUSTRIAL, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

AR-11:

AREA: ARI-I1, ARI-I2 y ARI-T4

Am: 0,8286 UA/m²s

1.5.12. AREAS DE RENOVACION URBANA ESPECÍFICA, CON INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y CAMBIO DE USO, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

AR-12:

AREA: ARI-R1

Am: 1,0127 UA/m²s

1.5.13. AREAS DE RENOVACION URBANA, COMO PROYECTOS ESTRATEGICOS DEL NUEVO PGOU, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

AR-13:

AREA: ARI-R2

Am: 0,5710 UA/m²s

AR-14:

AREA: ARI-R3

Am: 0,7737 UA/m²s

AR-15:

AREA: ARI-R4

Am: 0,6670 UA/m²s

1.5.14. SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO, PROVENIENTE DEL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE CON USO RESIDENCIAL

AR-16:

SECTOR: S-SUNC-O-R1

Am: 0,4493 UA/m²s

1.5.15. NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON USO RESIDENCIAL.

AR-17:

SECTOR: S-SUNC-R1 y S-SUNC-R2

Am: 0,4465 UA/m²s

1.5.16. NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON USO RESIDENCIAL, CON OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

AR-18:

SECTOR: S-SUNC-R3 y S-SUNC-R4
 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: SGV-2.1 y SGF-2
 Am: 0,2439 UA/m²s

1.5.17. AREA DE REFORMA INTERIOR DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PROVENIENTES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

AR-19:

AREA: ARI-R5, ARI-R9, y ARI-R10
 Am: 0,4092 UA/m²s

1.5.18. AREA DE REFORMA INTERIOR DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PROVENIENTES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR, DE TAMAÑO MENOR.

AR-20:

AREA: ARI-R6, ARI-R7, y ARI-R8
 Am: 1,7808 UA/m²s

1.5.19. AREA DE REFORMA INTERIOR ORDENADA, DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, Y OBTENCIÓN DE SGEL EN EL PALMAR DE TROYA.

AR-21:

AREA: ARI-O-R1
 Am: 0,3431 UA/m²s

1.5.20. AREAS Y SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN LOS POBLADOS DE COLONIZACION

AR-22:

AREA: S-SUNC-R5, S-SUNC-R6, S-SUNC-R7, S-SUNC-I1, ARI-I3, ARI-I4
 Am: 0,2530 UA/m²s

1.5.21. ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL. PARCELACIONES LEGALIZABLES.

Las parcelaciones urbanísticas originalmente en Suelo No Urbanizable, que son susceptibles de legalización tras sus estudios y sus posibilidades de dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos, conforman independientemente cada una de ellas un Área de Reparto.

AR-23:

AREA: ARI-R-11
 Am: 0,17577 UA/m²s

AR-24:

AREA: ARI-R-12
 Am: 0,27413 UA/m²s

1.5.21. (CONTINUACIÓN) ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL. PARCELACIONES LEGALIZABLES.

AR-25:

AREA: ARI-R-13
 Am: 0,10419 UA/m²s

AR-26:

AREA: ARI-R-14
 Am: 0,16869 UA/m²s

AR-27:

AREA: ARI-R-15
 Am: 0,10822 UA/m²s

AR-28:

AREA: ARI-R-16
 Am: 0,16981 UA/m²s

AR-29:

AREA: ARI-R-17
 Am: 0,16874 UA/m²s

AR-30:

AREA: ARI-R-18
 Am: 0,21581 UA/m²s





Excmo. Ayuntamiento
U T R E R A