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 GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

UTRERA2030

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

LA PROGRAMACIÓN Y VIABILIDAD DEL PLAN

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 2/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

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
GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

ÍNDICE

1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

1.1. INTRODUCCIÓN.

1.2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

1.3. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1.4. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1.5. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO O TRANSITORIO.

1.6. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

1.7. PROGRAMACIÓN DEL LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

2. LA VIABILIDAD DEL PLAN: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

2.1. METODOLOGÍA.

2.2. AGENTES.

2.3. MÓDULOS DE COSTES UNITARIOS.

2.4. CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES.

2.5. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.

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 4/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

1.1. INTRODUCCIÓN.

1.1.1. ACTUACIONES ESTRUCTURALES.

1.1.2. ACTUACIONES DE DESARROLLO.

1.2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

1.3. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1.4. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1.4.1. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S-SUNC).

1.4.2. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI).

1.4.3. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR ORDENADAS(ARI-O):

1.4.4. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIAS (ARI-T):

1.5. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO O TRANSITORIO.

1.5.1. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO).

1.5.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO (SUT).

1.6. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

1.7. PROGRAMACIÓN DEL LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.7.1. LOS SISTEMAS GENERALES.

1.7.2. LAS INFRAESTRUCTURAS.

A. INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO INTEGRADO DEL AGUA.

B. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.

C. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.

D. RECICLAJE DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

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 5/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

1.1 INTRODUCCIÓN

El Plan General de Utrera debe entenderse como un instrumento que, mediante el ejercicio de la planificación, hace previsiones de intenciones.

Se trata de un documento complejo que, atendiendo a multitud de requisitos legales, se ha de convertir en herramienta a la que se vinculan las actuaciones sobre el territorio en claves de oportunidad social y garantías económicas.

Para ello, es necesario realizar una primera diferenciación, en base a las determinaciones de la LOUA, entre los dos principales tipos de actuaciones, y por ende de inversiones asociadas a las mismas:

1.1.1. ACTUACIONES ESTRUCTURALES.

Estas son aquellas que a futuro resultan de interés común, han de servir de soporte para el buen funcionamiento general del Modelo de Ordenación y ser garantes del bienestar del común de los ciudadanos y la ciudad, mediante la dotación de los servicios urbanos e infraestructuras básicos. A través de las mismas se ha de construir la ciudad futura de manera equilibrada, siguiendo un proyecto global.

1.1.2. ACTUACIONES DE DESARROLLO.

Estas son las que se asocian a los desarrollos pormenorizados, de cada sector, y que han de concretar la finalidad específica y función social de la inversión, así como su viabilidad económica y empresarial. Por ello el ayuntamiento precisa disponer de las herramientas necesarias para garantizar el cumplimiento de estos objetivos y compromisos.

En el Estudio Económico es donde se cuantifican y se analizan las consecuencias e implicaciones económicas de los diferentes tipos de actuaciones, estructurados en el Programa de Actuación.

1.2 EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Plan ordena y condiciona la ocupación y los usos del suelo según el Modelo de Ordenación proyectado, y debe prever las inversiones necesarias para hacerlo posible. La ejecución del nuevo Plan consistirá en llevar a cabo todas las obras que en él se determinan, siguiendo la programación establecida, y de manera acompasada al desarrollo de los nuevos sectores de suelo.

La planificación del plan consistirá en distribuir el reparto de inversión a lo largo del tiempo, para hacer que este sea factible. Se aplican planteamientos plurianuales, que habrán de ir acometiéndose y concretándose previa inclusión en los correspondientes presupuestos anuales.

Que se cumplan las inversiones y que existan los recursos suficientes para sufragarlas, dependerá del propio desarrollo del Plan y de los presupuestos anuales de cada uno de estos agentes financiadores: agestes privados, el Estado, la Comunidad Autónoma, la Diputación y el propio Ayuntamiento.

Es obligación del Plan determinar lo que se requiere de cada una de las administraciones que toman parte en su desarrollo, para que este sea realista y posibilista.

Por tanto, la Planificación debe entenderse como la Programación del Plan para su periodo de ejecución previsto, como la plasmación de los compromisos que la Entidad Municipal se plantea para el futuro.

Dicha programación deriva del propio Plan, por tanto, no puede entenderse sin fijar los objetivos finales inherentes a la ordenación que se persigue y sin que haya una estrategia global para lograr la ejecución de esa ordenación. Sobre esta estrategia se basarán las prioridades con las que organizar en el tiempo la ejecución de las decisiones tomadas.

El Ayuntamiento es el principal agente interviniente en el Plan, ya que lo promueve, tramita y ejecuta, además de encargarse de aprobar los presupuestos. En cuanto a las demás administraciones, la programación de actuación marca las directrices que con sentido realista se pueden seguir a la hora de financiar las inversiones, estudiando las competencias de cada administración en cada caso.

Al mismo tiempo que el Plan General define la estructura en la ciudad y los usos del suelo a través de la ordenación y la regulación, y el régimen jurídico del suelo a través de la normativa, ha de contener otros objetivos a lograr mediante actuaciones de planeamiento, gestión y acciones de inversión pública.

La Programación de las Actuaciones, como ya se ha explicitado, estructura y organiza secuencialmente en el tiempo las actuaciones y las acciones de inversión que el Plan General propone para alcanzar los objetivos globales.

Por otro lado, y de manera complementaria, el Estudio Económico (EE) servirá para estimar los recursos previsibles, justificar la verosimilitud de la asignación programada y mostrar, en su conjunto, la cuantificación y viabilidad del Programa de Actuación.

Se plantea un Programa de Actuación adaptado a la situación urbanística de la que se parte y a la realidad de la coyuntura actual.

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 6/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

1.3 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

En cumplimiento del artículo 45.2.a de la LOUA, el Plan General reconoce la categoría de suelo urbano consolidado a los terrenos que clasificados con la clase de Suelo Urbano se encuentren urbanizados o tengan la condición de solar, y que no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado.

En el Estatuto de derechos y deberes para este tipo de suelos se fija la obligación de que los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano Consolidado, deberán solicitar licencia de edificación, presentando el correspondiente proyecto, e iniciar la construcción dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares.

En ausencia de esta Ordenanza se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: para la solicitud de licencia el plazo máximo será de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan, y para el inicio de la ejecución el plazo establecido en las condiciones de concesión de la misma. Los plazos señalados se mantendrán aunque se efectúen transmisiones de dominio.

Por otro lado, se proponen en el Plan ciertas intervenciones en el suelo urbano consolidado:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
ACTUACIONES EN CENTRO HISTÓRICO		
MEJORA URBANA VIARIA		
MUV-CH-01	AVDA. Mª AUXILIADORA-AVDA. SAN JUAN BOSCO	2º
MUV-CH-02	C/ CORREDERA-FERNANDA Y B.-CTO. AFLIGIDOS	2º
MUV-CH-03	VIARIO Y APARC. BRDA. EL TINTE	1º
MUV-CH-03	ENTORNO RENFE	1º
SEMI-PEATONALIZACION DEL CENTRO HISTÓRICO		
MUV-CH-05	ANTIG. ALHÓNDIGA-C/ MUJERES-GLORIETA PIO XII	3º
MUV-CH-06	CONEX. ELEMENTOS VALOR PATRIMONIAL	2º
MUV-CH-07	CONEX. NUEVO PARQ. SALESIANOS-C.H.	2º
ACTUACIONES SINGULARES DE EQUIPAMIENTOS		
ASE-CH-1	PROY. PATRIMONIAL CASTILLO Y SU ENTORNO	2º
ASE-CH-2,3,4	OBTENCIONES PARA EQUIPAMIENTOS	3º
ACTUACIONES SINGULARES DE ESPACIOS LIBRES		
ASI-01	PARQ. Y APARC. LOS SALESIANOS	1º
ASI-02	PARQ. CTO. AFLIGIDO-FUENTE 8 CAÑOS	2º
ASI-03	MEJORA ESPACIO LIBRE "RECINTO FERIAL"	3º
ACTUACIONES DE CONEXIÓN URBANA		
MUV-1,2,3	PASOS FFCC CONECTIVIDAD FONTANILLA-CENTRO	1º-2º-3º
MUV-4	REURBANIZACIÓN TRAVESÍA A-394	SIN PROG.
ACTUACIONES DE CARÁCTER LOCAL		1º-2º-3º-4º

1.4 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1.4.1. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S-SUNC):

Sectores en los que puede establecerse una ordenación integrada de ejecución sistemática que posibilitará la ejecución de las infraestructuras, servicios y dotaciones adecuados a la edificación a implantar en el ámbito.

Todos los sectores cumplen los estándares dotacionales exigidos, así como los parámetros de edificabilidad y densidad máxima, en relación con el uso característico, y cuentan con las reservas legalmente exigibles de viviendas protegidas en el caso de uso residencial.

Para legitimar la actividad de ejecución en los sectores del Suelo Urbano no consolidado se precisará de la formulación y redacción del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) que establezca la ordenación pormenorizada completa, salvo que el propio Plan General establezca directamente dicha ordenación pormenorizada.

No obstante, el desarrollo y la ejecución de los sectores del urbano no consolidado se realizará en las condiciones recogidas en las previsiones de programación de cada una de las fichas individualizas para cada ámbito, y que se relacionan a continuación:

S-SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
S-SUNC-O-R1		1º (1er BIENIO)
S-SUNC R-1		3º
S-SUNC R-2		1º (1er BIENIO)
S-SUNC R-3		1º
S-SUNC R-4		2º
S-SUNC R-5	EL PALMAR	1º
S-SUNC R-6	PINZÓN	1º
S-SUNC R-7	TRAJANO	1º

S-SUNC USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
S-SUNC(T) I-1		1º
S-SUNC I-1	PINZÓN	1º

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 GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

1.4.2. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI):

Áreas para las que se prevén actuaciones de renovación urbana mediante la oportuna identificación de un ámbito de ordenación integrada y de ejecución sistemática, encaminadas a la normalización de actuaciones anteriores y la urbanización integral.

En las áreas, en las que el presente Plan prevé su ejecución necesaria a través de unidades de ejecución, se procederá a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución, lo cual exigirá la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación previo a las obras de urbanización. Asimismo se deberá ejecutar y costear dichas obras, en el caso del sistema de compensación, en el plazo establecido al efecto en cada una de las fichas individualizadas, según se relacionan a continuación:

ARI USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
ARI R-1		2º
ARI R-2		1º
ARI R-3		1º
ARI R-4		2º
ARI R-5		1º
ARI R-6		1º
ARI R-7		1º
ARI R-8		1º
ARI R-9		1º
ARI R-10		1º
ARI R-11	LA PACHIQUILLA N.	2º
ARI R-12	EL COMODORO	2º
ARI R-13	BENCARRÓN	2º
ARI R-14	EL POETA	2º
ARI R-15	DON PABLO	2º
ARI R-16	LOS REBOLAOS	2º
ARI R-17	EL VICARIO	2º
ARI R-18	LA HERRADERA	2º

ARI USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
ARI I-1		2º
ARI I-2		1º
ARI I-3	PINZÓN	1º
ARI I-4	TRAJANO	1º

ARI USO GLOBAL TERCIARIO		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
ARI T-1		1º
ARI T-2		1º
ARI T-3		1º
ARI T-4		1º

1.4.3. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR ORDENADAS (ARI-O)

Áreas que cuentan con planeamiento de desarrollo tramitado o en tramitación, para las que el Plan refleja las determinaciones del planeamiento anterior al considerar que las mismas, en su generalidad, son compatibles con el nuevo Modelo adoptado, incorporando las determinaciones e introduciendo modificaciones puntuales en su caso, en relación con el anterior Plan que revisa así como sobre las figuras de planeamiento de desarrollo incorporadas. El nuevo Plan asume en estas áreas el planeamiento del Plan General anterior

El régimen urbanístico al que se someten estas aéreas, en su caso, es el derivado del planeamiento de detalle. Las correspondientes unidades de ejecución constituyen al mismo tiempo Aéreas de Reparto independientes.

El nuevo Plan produce la derogación de Planes Especiales y Parciales aprobados con anterioridad al anterior Plan General y de algunos de los aprobados en desarrollo de éste, cuando el grado de ejecución y consolidación de la edificación es casi total, de modo que ahora se produce una ordenación directa, eliminando así las dudas ante multitud de normas que se contienen en diversos documentos.

ARI-O USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
ARI-O-R1	EL PALMAR	1º

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 8/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

1.4.4. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIAS (ARI-T):

Áreas con carácter transitorio, que no se encuentran culminados en cuanto a obras de urbanización vinculadas a los mismos, que provienen de áreas o sectores iniciados conforme a las previsiones del Plan vigente. Sus ordenaciones pueden ser asumidas, sin perjuicio de puntuales alteraciones que pueda establecer este Plan por ser necesarios por aplicación legislativa o para el cumplimiento de objetivos generales concretos.

ARI-T USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
ARI-(T)-R1		1º
ARI-(T)-R2		1º
ARI-(T)-R3		1º
ARI-(T)-R4	CASACERROS	1º

ARI-T USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
ARI-(T)-I1		1º
ARI-(T)-I2		1º
ARI-(T)-I3	PINZÓN	1º

1.5 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO O TRANSITORIO

1.5.1. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

Son los terrenos de ámbitos concretos, específicamente así delimitados en los planos de Clasificación, para los que el Plan establece o asume su ordenación pormenorizada completa que permite su ejecución integrada e inmediata pues contiene las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial. Están destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano previsto, mediante su desarrollo directo.

La programación temporal de los sectores se realiza conforme a los objetivos generales; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio de la estrategia global de la programación, del resto de sectores y se garantice la conexión a los sistemas generales.

La programación asignada por el presente Plan a cada uno de estos sectores se detalla a continuación, y es coincidente con la de los Sistemas Generales interiores, cuya obligación de urbanización se asigna a la propia actuación urbanizadora del sector.

SUO USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SUO R-1		1
SUO R-2	GUADALEMA	2º

SUO USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SUO I-1	CENTRO LOGÍSTICO	1º

1.5.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO (SUT)

Se trata de un tipo específico de sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, pero con carácter transitorio, pues cuentan con gestión realizada, aunque no se encuentran culminados en cuanto a sus obras de urbanización vinculadas a los mismos. Provienen por tanto de sectores iniciados conforme a las previsiones del Plan vigente.

SUT USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SUT-R1		1º

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 9/26

Verifique la integridad en
http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma
GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

1.6 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se trata de los terrenos de ámbitos concretos, específicamente así delimitados en los planos de Clasificación, los cuales deben ser objeto de actuaciones de transformación urbanística para nueva urbanización, respecto de la cual el Plan General establece las determinaciones vinculadas a actuaciones de tipo estructural, así como las pormenorizadas exigidas. Estos deben ser desarrollados a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

La programación temporal de estos sectores se realiza conforme a los objetivos generales; aunque podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio de la estrategia global de la programación, del resto de sectores y se garantice la conexión a los sistemas generales.

La programación asignada por el presente Plan a cada uno de estos sectores se detalla a continuación, y es coincidente con la de los Sistemas Generales interiores y aquellos exteriores adscritos, cuya obligación se vincula al sector; asimismo se determina, que el deber de formulación del correspondiente Plan Parcial deberá cumplirse en el primer bienio del Cuatrienio al que se adscriba la ejecución del Sector.

SUS USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SUS R-1		1º (1er BIENIO)
SUS R-2		1º (1er BIENIO)
SUS R-3		1º (1er BIENIO)
SUS R-4		1º (1er BIENIO)

SUS USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SUS I-1	LOS GRANADILLOS	1º
SUS I-2	AYALA	1º
SUS I-3	CTRA. LOS PALACIOS 1	1º
SUS I-4	CTRA. LOS PALACIOS 2	1º
SUS I-5	PALMAR 1	1º
SUS I-6	PALMAR 2	1º
SUS I-7	PALMAR 3	1º
SUS I-8	PALMAR 4	1º
SUS I-9	PALMAR 5	1º

SUS USO GLOBAL TERCIARIO		
SECTOR	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SUS T-1	SUS T-1	2º
SUS T-2	SUS T-2	2º

1.7 PROGRAMACIÓN DEL LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

1.7.1. LOS SISTEMAS GENERALES:

La programación de los sistemas generales se hace coincidir con el ámbito de la actuación en el que se integren si se encuentran incluidos o adscritos. En el caso de que sean Sistemas Generales exteriores estos pueden contar con una programación propia y coordinada con la implantación efectiva de los usos en las parcelas de los nuevos desarrollos. En general , la obtención de los Sistemas Generales tiene relación directa con la programación de los suelos urbanizables, y se realiza con ocasión de la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación del ámbito.

Se definen estrategias destinadas a asegurar un nivel de calidad y satisfacción de la demanda adecuado al Modelo proyectado, valorando por su influencia sobre la calidad urbana los siguientes factores esenciales: la adecuación de los viales y espacios libres públicos o privados a los usos existentes, su intensidad y forma, calidad de diseño y materiales utilizados, arbolado y ajardinamiento, cantidad y calidad del mobiliario urbano, estado de conservación, nivel de mantenimiento, etc..., conceptos fundamentales para valorar la calidad urbana.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SGEL-1	AR-4	2º
SGEL-2		1º
SGEL-3		1º
SGEL-4	SUS-R1	1º
SGEL-5	SUS-R4	1º
SGEL-6	SUO-R1	1º
SGEL-7	SUO-R1	1º
SGEL-8	SUT-R1	1º
SGEL-9	SUS-R2	1º
SGEL-10	SUS-R3	1º
SGEL-11	AR-7	1º
SGEL-12	SUS-I5	1º
SGEL-13	ARI-O-R1	1º
SGEL-14	S-SUNC-I1	1º
SGEL-15	S-SUNC-R6	1º
SGEL-16	ARI-I4	1º
SGEL-17	SUO-R2	1º
SG-PU-4		1º
SG-PU-5		1º
SGEL-SNU		2º

La mayor parte de los Sistemas Generales de Equipamientos serán construidos por parte de la Administración competente en razón del servicio público. Por ello, por regla general, este Plan no procede a la programación de la ejecución material de los equipamientos en la medida que la necesidad de su programación surgirá una vez haya finalizado la labor de urbanización. Tan solo son programados aquellos en la actualidad son conocidos, vinculados a actuaciones de regularización.

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 10/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SGEQ-1	OBTENC Y EJEC AMPLIACIÓN CEMENTERIO	2º - 3º
SGEQ-2	OBTENC RESERVA EQUIP. "FONTANILLA"	2º
SGEQ-4	OBTENC RESERVA EQUIPAMIENTO	1º
SGEQ-7	OBTENC CEMENTERIO EL PALMAR	1º

SISTEMAS GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN VIARIO METROPOLITANO DE RANGO TERRITORIAL		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
VAR A-394	VARIANTE ESTE DE LA A-394	SIN PROG.
SVE-1	ENLACE A-375 / A-8030	SIN PROG.

SISTEMAS GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN TRANSPORTE COLECTIVO		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SGF-2	APEADERO NORTE-INTERCAMBIADOR	SIN PROG.

SISTEMAS GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN SISTEMA GENERAL DE VIARIO URBANO		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SGV-1.1	SUS-R1	1º
SGV-1.2	S-SUNC-R2	1º
SGV-1.3	S-SUNC-R2	1º
SGV-1.4	S-SUNC-R2	1º
SGV-1.5		2º
SGV-1.6	SUO-R1	1º
SGV-1.7	SUO-R1	1º
SGV-1.8	SUS-R3	1º
SGV-1.10	S-SUNC-R4	2º
SGV-2.1	AR-16	2º
SGV-PASO		3º
SVE-P1		1º
SVE-P2		1º

1.7.2. LAS INFRAESTRUCTURAS:

Las infraestructurales resultan esenciales para el desarrollo de la ciudad, articulando a través de un gran esfuerzo tanto suelos urbanos como urbanizables. Por tanto, resultan ser clave en la acción urbanística, pues garantizan el derecho a un mejor modo de vida a todos los ciudadanos. Es tarea del Plan General planificar y garantizar la ejecución posible de las infraestructuras necesarias para absorber los déficits existentes y las nuevas necesidades vinculadas a los nuevos crecimientos, fomentando la coordinación de las infraestructuras básicas entre sí, y las de todas ellas con el Modelo planificado, y finalmente garantizando su adecuación a las normativas, el control del proceso urbanizador y la mejora de la gestión.

A. INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO INTEGRADO DEL AGUA

INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA ABASTECIMIENTO		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SGI-3	NUEVOS DEPÓSITOS UTRERA	1º
SGI-11	ACTUACIONES EN DEPÓSITOS PALMAR-GUAD.	1º
SGI-16	ACTUACIONES DEPÓSITOS TRAJANO	2º
SGI-16	ACTUACIONES DEPÓSITOS PINZÓN	1º
MEJ-AB	REFUERZOS Y MEJORAS EN LA RED	1º-2º-3º-4º

INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA SANEAMIENTO		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SGI-1	3ª LÍNEA E.D.A.R. UTRERA	1º
SGI-12	E.D.A.R. EL PALMAR	1º
SGI-18	E.D.A.R. GUADALEMA	1º
SGI-17	E.D.A.R. TRAJANO	1º
SGI-14	E.D.A.R. PINZÓN	1º
MEJ-SA	REFUERZOS Y MEJORAS EN LA RED	1º-2º-3º-4º

INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA REUTILIZACIÓN		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
REUT-U	SISTEMA DE REUTILIZACIÓN UTRERA	SIN PROG
REUT-PA	SISTEMA DE REUTILIZACIÓN EL PALMAR	SIN PROG
REUT-G	SISTEMA DE REUTILIZACIÓN GUADALEMA	SIN PROG
REUT-T	SISTEMA DE REUTILIZACIÓN TRAJANO	SIN PROG
REUT-PI	SISTEMA DE REUTILIZACIÓN PINZÓN	SIN PROG

B. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
ENC-C.A.	ENCAUZAMIENTO OESTE CALZAS ANCHAS	1º

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 11/26

Verifique la integridad en
http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma
GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

C. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
SGI-4	SUBESTACIÓN VEGA I.CENTRO LOGÍSTICO	1º
MEJ-EL	MEJORAS GENERALES EN LA RED	1º-2º-3º-4º

D. RECICLAJE DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

RECICLAJE DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS		
ACTUACIÓN	**IDENTIFICACIÓN**	**CUAT.**
PL-1	PUNTO LIMPIO 1. SUS I-1	1º
PL-2	PUNTO LIMPIO 2. SUO I-1	1º
PL-3	PUNTO LIMPIO 3. SUS I-2	2º
PL-4	PUNTO LIMPIO 4. SUS I-3	2º
PL-5	PUNTO LIMPIO 5. SUS I-4	2º
SOT	SOTERRAMIENTO CONTENEDORES R.S.U.	1º-2º

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 12/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

2. LA VIABILIDAD DEL PLAN: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

2.1. METODOLOGÍA.

2.1.1. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

2.1.2. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

2.1.3. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO O TRANSITORIO.

2.1.4. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

2.1.5. LOS SISTEMAS GENERALES.

2.1.6. LAS INFRAESTRCUTURAS.

2.2. AGENTES.

2.2.1. PÚBLICOS:.

2.2.2. PRIVADOS:

2.3. MÓDULOS DE COSTES UNITARIOS.

2.3.1. COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR.

2.3.2. COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES.

2.3.3. LAS INFRAESTRUCTURAS:

2.3.4. ADQUISICIÓN DE TERRENOS.

2.4. CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES.

2.4.1. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

2.4.2. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

2.4.3. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO O TRANSITORIO.

2.4.4. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

2.4.5. LOS SISTEMAS GENERALES.

2.4.6. LAS INFRAESTRUCTURAS.

2.5. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.

2.5.1. CUANTIFICACIÓN DEL MODELO.

2.5.2. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

2.5.3. CUOTA REPERCUTIBLE.

2.5.4. NATURALEZA DE LA INVERSIÓN.

2.5.5. PROGRAMACIÓN DEL GASTO.

2.5.6. RESUMEN DE LA CUANTIFICACIÓN DEL MODELO.

2.5.7. CONCLUSIONES.

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 13/26

Verifique la integridad en
http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma
GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

El Estudio Económico - Financiero contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, con especial atención a las correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondiente al suelo urbanizable, así como contempla esa misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

2.1 METODOLOGÍA

El Estudio Económico es una aproximación económica de los costes inherentes a la ejecución del Plan. Con este apartado no solo se da cumplimiento a la exigencia legislativa de que el Plan General incluya la correspondiente Memoria Económica, sino que además se establece la metodología que se pretende implantar en la urbanización, y surge de considerar una planificación de los Sistemas Generales y las infraestructuras que hagan posible un desarrollo urbanístico sostenible, capaz de garantizar el suministro y distribución, todo ello con el menor consumo energético y de recursos posibles.

La programación no solo tiene por objeto atender la exigencia legal de programar temporalmente las actuaciones, sino que esta obedece también a criterios de lógica y eficiencia. La derivada económica de esta programación nos aporta indicadores cuantitativos que facilitan el seguimiento de las actuaciones y de las previsiones de financiación, al objeto de optimizar los recursos que puedan ponerse a disposición en la ejecución del Plan.

Así, el objetivo es integrar la sostenibilidad en las propuestas del planeamiento y realizar la planificación de las infraestructuras considerando al ámbito parte de un ecosistema complejo que transforma la energía y los recursos naturales para su actividad, en formas de producción y consumo. Como resultado de este proceso, deberá reducirse el impacto generado por las nuevas infraestructuras para no contribuir a aumentar la huella ecológica del municipio.

Se presenta la información económica del Plan de modo ordenada, resaltando aquellos aspectos que más puedan interesar a las instituciones, los operadores y la ciudadanía en general.

La valoración económica de las determinaciones del Plan se refiere a las actuaciones previstas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para el período comprendido en el programa de actuación diseñado.

El desarrollo del estudio en sí es abordado según la clasificación de los suelos, incorporando a continuación los elementos que conforman los sistemas necesarios para el adecuado funcionamiento de los usos de los suelos anteriormente, formando parte de estos sistemas el sistema general viario, el de espacios libres, el de equipamientos y el de las infraestructuras.

La metodología utilizada durante el proceso de clasificación de las valoraciones se ajusta a la Legislación Urbanística y sus Reglamentos, diferenciando las inversiones según se correspondan a actuaciones estructurales o a actuaciones de desarrollo, las que refieren a la implantación de los servicios en cada ámbito local.

Igualmente se clasifican según las asignaciones de las mismas, ya sea pública o privada, distinguiendo de entre las públicas, las que corresponden a cada uno de los distintos niveles de la administración.

De entre la privada se distingue por un lado la que se encuentra incluida como parte del desarrollo particular del sector correspondiente, y aquella que no es así.

Por último también se han distinguido las inversiones conforme a la programación en la que sea encuadrada.

La valoración incluye los costes de adquisición de los suelos de uso público y las expropiaciones, cuando estas sean necesarias, los costes de urbanización y demoliciones necesarias, los costes de gestión y otros gastos como tasas.

La valoración se ha efectuado de forma específica para cada tipo actuación, basada en costes unitarios a partir de valores de mercado, costes, beneficios, tasas,… suficientemente contrastados.

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 14/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

La valoración se ha realizado en euros, considerando costes de 2014, y sin incluir el IVA. Este aspecto deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro del Plan de Actuación, pues implica que posibles actualizaciones o modificaciones de los Estudios Económico y de Sostenibilidad, que deberá considerar el Ayuntamiento mediante las correspondientes revisiones de los módulos ahora considerados.

2.1.1. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Las actuaciones que se proponen en el Plan en el suelo urbano consolidado son actuaciones de mejora y renovación urbana, distingüendo:

a. Actuaciones en el Centro Histórico y su entorno.

b. Actuaciones Singulares

c. Actuaciones para la mejora de la conexión urbana.

d. Actuaciones de carácter loca.

Se tratan de acciones puntuales, para cada una de las cuales la inversión considerada asociada se obtiene conforme a estimaciones de costes unitarios aplicados a cada actuación concreta, según el carácter de la actuación considerada.

2.1.2. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El suelo urbano considerado con la categoría de no consolidado por la urbanización, son los incorporados a una de las siguientes tipologías de actuaciones:

a. Sectores de suelo urbano no consolidado (S-SUNC)

b. Áreas de reforma interior (ARI)

c. Áreas de reforma interior ordenadas (ARI-O)

d. Áreas de reforma interior transitorias (ARI-T)

Para su valoración se ha considerado cada una de las situaciones de manera específica. A los efectos económicos es inversión a realizar que forma parte del Modelo. Los costes unitarios atienden el mismo esquema anterior.

2.1.3. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO O TRANSITORIO.

Para la valoración económica de estos suelos se han considerado las superficies delimitadas para cada uno de los sectores, excluyendo los posibles Sistemas Generales incluidos.

2.1.4. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Para la valoración económica de estos suelos se ha procedido igual que para los Suelos Urbanizables Ordenados o transitorios, considerado las superficies delimitadas para cada uno de los sectores, excluyendo los sistemas generales incluidos.

2.1.5. LOS SISTEMAS GENERALES

a. Sistema General de Espacios Libres

El Sistema General de Espacios Libres, y zonas verdes, vertebra la ciudad y el territorio. Se trata de un sistema estructurante general, que se ve complementado por los parques locales, existentes o propuestos, que se articulan con las vías jerarquizadas que actúan como soporte de la accesibilidad a los espacios calificados.

La propuesta del nuevo Plan supone una concepción espacial dotada de coherencia que ha de ser garante de la compacidad a través de la continuidad del sistema. La cualificación paisajística de la red viaria es el alma de las medidas incorporadas en la propuesta de ordenación de los espacios de acompañamiento de los ejes urbanos, con la finalidad de garantizar su integración paisajística y su cualificación ambiental.

La unidad de medida considerada es la superficial para atender de manera homogénea a la diversidad de tratamientos que en cada ámbito habrá.

b. Sistema General de Equipamientos

Se incluye la valoración del suelo, edificios o instalaciones correspondientes a los equipamientos con carácter de dotacional. Se consideran los servicios básicos que deben quedar cubiertos: deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos públicos, docentes, religiosos, etc.

La puesta disposición de estos suelos posibilita la ejecución de los equipamientos por las correspondientes instituciones con competencias. No obstante habrá dotaciones que podrán ser ejecutadas y explotadas por operadores en cualquiera de los regímenes posibles.

La valoración se plantea en función de aplicar un precio unitario a la superficie construida considerando las distintas circunstancias que concurran, tales como uso concreto, suelo soporte, etc. Pero al no estar establecidos de manera pormenorizada sus programas de usos y superficies, no se puede realizar una valoración específica y diferenciada.

2.1.6. LAS INFRAESTRUCTURAS.

Las valoraciones económicas se desarrollan específicamente para cada actuación. Son aquellas que el Plan dispone como mínimas y necesarias para satisfacer las necesidades detectadas, o generadas por los nuevos sectores de Suelo Urbanizable que se desarrollan en el municipio, y paliar situaciones deficientes actuales.

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 15/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

2.2 AGENTES

En la ejecución del Plan General actúan diferentes agentes, públicos y privados, sobre los que el Estudio Económico ha de cifrar la responsabilidad en la ejecución del Programa de Actuación.

De esta forma, el Estudio Económico cumple con las exigencias del artículo 42.3 del Reglamento de Planeamiento especificando las obras y servicios que se distribuyen entre los diferentes agentes, sean del sector público o del privado, indicando cada uno de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Dichos agentes son:

2.2.1. PÚBLICOS:

Administraciones y entes de carácter público.

a. Ayuntamiento de Utrera, como administración local.

b. Diputación, como administración provincial.

c. Junta de Andalucía, como administración autonómica.

d. Gobierno de España, como administración central.

e. Empresas Públicas.

2.2.2. PRIVADOS.

Titulares de aprovechamientos lucrativos, pueden aparecer bajo varias modalidades, por ejemplo propietarias de suelo o promotores, ya sean personas físicas o jurídicas.

Las valoraciones incluidas en este Estudio Económico se refieren a las actuaciones con intervención pública y a aquellas que provienen de agentes privados para el desarrollo de los sectores urbanizables o para completar la urbanización del suelo urbano.

La financiación de las obras de infraestructura general corresponderá por lo normal a los promotores y propietarios privados, cada uno en la proporción que corresponda. Así, el Estudio Económico calcula las cargas que corresponden a los propietarios en función de los aprovechamientos y de la calificación del suelo.

La ejecución de estas infraestructuras corresponderá por lo general a las compañías de servicios o a las administraciones y empresas públicas, en coordinación con las obras de ejecución de los Sistemas Generales Viarios. Cuando las infraestructuras discurran por el interior de los sectores de Suelo Urbanizable podrán ser ejecutados por los particulares como parte del Proyecto de Urbanización, restando su coste de la cuota correspondiente.

2.3 MÓDULOS DE COSTES UNITARIOS

El diseño de las soluciones técnicas para los distintos Sistemas Generales, infraestructuras y servicios urbanos se adecuará a las características particulares y las posibilidades técnicas de disponibilidad y oportunidad de cada ámbito, de manera que el resultado sea una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental con un coste moderado y sostenible.

El desarrollo sostenible constituye la esencia para la urbanización, y para ello, las propuestas a desarrollar parten de una estrategia de sostenibilidad orientada a establecer las condiciones descritas. Plantear e implantar un modelo de desarrollo sostenible quiere decir un modelo viable. Por tanto, es necesario que el modelo de desarrollo sostenible aporte un balance tanto económico como ambiental positivo.

El diseño de las secciones del nuevo viario del Plan General se realizará de acuerdo con los objetivos de recuperar el concepto tradicional de avenida urbana para las actuaciones dentro del viario principal, de establecer reservas dentro del viario principal para la implantación de sistemas de transporte colectivo, mejorando las condiciones de los desplazamientos en bicicleta en el interior de la urbanización, de favorecer los desplazamientos peatonales incorporando arbolado y jardinería en todas las secciones, mejorando la calidad ambiental con carácter general en todos los desplazamientos y considerando la percepción del paisaje urbano como elemento fundamental en el diseño de las nuevas secciones.

De igual modo, el diseño de las vías locales y capilares, cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas, debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado y, por tanto, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida para gran parte de los ciudadanos. Por ello, las propuestas se centraran en la adecuación de la misma desde el punto de vista del uso y disfrute peatonal, buscando su imbricación con la malla de itinerarios peatonales.

Con estos criterios son con los que partimos a la hora de evaluar los distintos costes unitarios que se han considerado en la ejecución del modelo y que se detalla.

2.3.1. COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR.

Se trata de los costes referidos principalmente a la ejecución interior de las intervenciones propuestas en SUELO URBANO CONSOLIDADO, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE, en cualquiera de sus actuaciones o subcategorías.

La evaluación de los costes de urbanización de las actuaciones de planeamiento de desarrollo previstas en el Plan General se ha elaborado considerando costes unitarios habituales, de distintas Bases de Datos, y guardan relación con los habitualmente utilizados en la redacción de los proyectos de urbanización u ordinarios de obras que se realizan o aprueban por el Ayuntamiento.

En los costes considerados se incluyen calzada rodada, aparcamientos, acerados y medianas que compongan la sección completa, los servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas natural. Se estima un porcentaje de viario del 15 al 25 % de la superficie total del sector, excluidos claro está los Sistemas Generales. Así:

a. Urbanización interior general: **35 €/m2 bruto**

El coste medio para urbanización interior en los sectores del suelo urbano, suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable es de treinta y cinco euros por metro cuadrado bruto del ámbito.

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 16/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

b. Reurbanización de área específica: **50 €/m2 neto**

El coste medio considerado para la reurbanización de un área específica interior en suelo urbano consolidado es de cincuenta euros por metro cuadrado neto del área.

c. Reurbanización general: **20 €/m2 de viario**

Para las áreas en las que deben realizarse actuaciones de reurbanización o mejora de los viarios existentes, en ámbitos del suelo urbano consolidado y no consolidado, tales como las Actuaciones de Mejora en Centro Histórico, el coste medio considerado es de veinte euros por metros cuadrado de viario.

d. Complemento a la urbanización: **15-30 €/m2 bruto**

Para las Actuaciones de suelo urbano consolidado en las que no llega a ser necesaria una reurbanización general, sino que se considera un complemento de mejora de la urbanización existente, el coste unitario oscila, dependiendo de las características especificas de cada una entre quince y treinta euros por metro cuadrado bruto del ámbito.

Además de esto existen algunas actuaciones de carácter más puntual, local o singular valoradas de manera unitaria.

2.3.3. COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES.

a. Sistema General de Espacios Libres: **10 €/m2 bruto**

La cuantificación económica del coste de urbanización del Sistema de Espacios libres y Zonas Verdes se ha realizado atendiendo a las categorías de estos espacios de acuerdo con la tipificación que el Plan ha establecido y que forman parte de la estructura urbana del municipio. Se han cuantificado de acuerdo con las condiciones de urbanización descritas en la Normativa. Los costes incorporan plantaciones, caminos de registro interior, cerramientos y sistemas de riego. El importe medio considerado para el tratamiento y ajardinamiento general del Sistema General de Espacios Libres es de (DIEZ EUROS POR METRO CUADRADO BRUTO).

b. Espacios Libres especialmente equipados: **15 €/m2 bruto**

No obstante la categoría anterior, como caso concreto en la cuantificación del coste del Sistema de Espacios libres se define el caso de aquellos que por su situación más urbana deberán contar con un mayor nivel de intervención urbanizadora y dotación de equipamientos. Estos costes incorporan además de plantaciones, caminos de registro interior, cerramientos y sistemas de riego, la dotación de áreas de esparcimiento, actividades al aire libre, juegos de niños, etc. El importe medio considerado para el tratamiento de los Espacios Libres especialmente dotados es de (VEINTE EUROS POR METRO CUADRADO BRUTO).

c. Sistema General de Equipamientos: **700 €/m2 constr.**

Los Sistemas Generales de Equipamientos se construirán por parte de la Administración, por lo que independientemente de su programación, se realiza su valoración.

Para la adecuada valoración se ha estimado una edificabilidad para cada equipamiento, de acuerdo con la establecida en las Normas Urbanísticas del presente Plan, en función de la categoría en la que se encuentre integrado, la superficie, la naturaleza del equipamiento, etc.

El coste de construcción de equipamiento tipo incluye el coste de ejecución material, conforme a las condiciones de construcción normativas y prácticas sostenibles, los gastos generales y otros costes tales como la redacción de proyecto, dirección de obra, las tasas municipales, etc. Así, el coste considerado oscila considerado es de setecientos euros por metro cuadrado construido.

d. Sistemas de comunicaciones viarias. **85/110 €/m2 de viario**

El Sistema General de Transporte y Comunicación del Plan distingue entre Sistemas de viario metropolitano de rango territorial y Sistemas generales de viario urbano, a los que corresponden los ejes conectores intersectoriales y las vías estructurantes.

Los criterios de valoración utilizados son valores medios de cada tipo de actuación, basándonos en los precios unitarios de las distintas Bases de Datos de uso habitual, según los costes de construcción de la obra civil junto con las intersecciones con las vías que confluyen sobre ellas, salvo los enlaces a desnivel que se incluyen como actuaciones especificas. No se incluyen los costes relativos a la obtención del suelo.

El importe medio considerado para las distintas secciones del Sistemas generales de viario urbano es de ochenta y cinco euros por metro cuadrado de superficie de viario, mientras que para los Sistemas de viario metropolitano de rango territorial es de ciento diez euros por metro cuadrado de viario.

2.3.3. LAS INFRAESTRUCTURAS.

El coste de construcción de las infraestructuras de las diferentes clases y tipologías se determina de manera orientativa, con la información disponible sobre los costes de otras actuaciones similares que han sido realizadas en Utrera o municipios similares, siendo los proyectos que las desarrollen los que habrán de precisar el coste definitivo de las mismas.

Dada la singularidad de las actuaciones correspondientes a este apartado, y la diversidad de cada uno de los sectores, la mayor parte de las infraestructuras se han valorado de modo individualizado. Asimismo, ciertas actuaciones del Sistema de Comunicaciones Viarias, por su singularidad (ejes peatonales, transporte público, etc.), se han valorado de manera unitaria como actuaciones completas.

El Plan incluye reservas presupuestarias para poder abordar los proyectos que es conocido que serán necesarios, tales como actuaciones de refuerzo y mejora de las infraestructuras existentes, tanto hidráulicas como eléctricas, pero que serán en el necesario Plan Especial de Infraestructuras donde deben ser diseñadas, calculadas y valoradas con exactitud.

2.3.4. ADQUISICIÓN DE TERRENOS.

Los terrenos calificados por el Plan para usos públicos y que en la actualidad no pertenecen a las Administraciones, se adscriben con carácter general al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable, obteniéndose en general por gestión de las diferentes unidades de ejecución y áreas de reparto.

Puntualmente resultará necesaria la adquisición por expropiación, por su no inclusión en ningún sector o área de reparto, de algunos terrenos destinados a Sistemas Generales. Estos son los SGEL-2, SGEL-3, SGEQ-1, SGEQ-2 y SGEQ-7. En estos casos se considera un valor de diez euros por metro cuadrado bruto.

Cuando aún estando incluidos en sistemas de gestión, resultara necesaria la adquisición por expropiación porque fuera preciso realizarlo de manera anticipada, el Ayuntamiento se subrogará en la posición de la titularidad de los aprovechamientos subjetivos, teniendo derecho a la compensación en la gestión del ámbito excedentario. Por ello, no se precisa realizar valoración económica del coste de adquisición de dichos posibles terrenos.

Por otro lado, las actuaciones proyectadas en el suelo urbano consolidado, actuaciones de reurbanización o mejora, pueden afectar a terrenos que no son de titularidad de las administraciones. En tal caso se determinará su valoración a sesenta euros el metro cuadrado (60 €/m2) para aquellas actuaciones que impliquen la expropiación de terrenos, incluyendo el coste de la misma.

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
GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

2.4 CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

Una vez establecidos los costes unitarios, procede determinar la inversión necesaria para la ejecución de cada uno de los apartados en los que se han estructurado las inversiones del Nuevo Plan General, conforme a las unidades de medida de las mismas y dichos precios descritos. Igualmente se han realizado las atribuciones a cada uno de los agentes, se ha determinado si la inversión tiene carácter estructural o no, y por último se han aplicado a la programación antes definida.

El objetivo más relevante es realizar la cuantificación económica de carácter estructural, es decir, aquella necesaria para la construcción del modelo contenido en el Plan.

Por ello se determina la inversión necesaria en general para el desarrollo del Plan, determinado qué porción de la misma supone la Inversión Estructural, para finalmente determinar qué parte de dicha Inversión Estructural, no estando incluida en el desarrollo de ningún sector ni correspondiendo a agentes públicos, debe ser repercutida a los agentes privados. En definitiva, la cuota repercutible por unidad de aprovechamiento subjetivo o patrimonializable que es necesario aportar para posibilitar la ejecución de los Sistemas Generales.

2.4.1. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En Suelo Urbano Consolidado se han definido una serie de actuaciones que el Plan establece que tienen carácter Estructural, por destinarse a la mejora y consolidación de la ciudad en su conjunto.

El importe de la inversión en suelo urbano consolidado alcanza el importe de 11.959.400 €, lo que supone un 3'63 % de la inversión total.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	ESTRUCTURALIDAD	IMPORTE €
ACTUACIONES EN CENTRO HISTÓRICO			**6.225.600**
MEJORA URBANA VIARIA			1.641.500,00
MUV-CH-01	AVDA. Mª AUXILIADORA-AVDA. SAN JUAN BOSCO	A	
MUV-CH-02	C/ CORREDERA-FERNANDA Y B.-CTO. AFLIGIDOS	A	
MUV-CH-03	VIARIO Y APARC. BRDA. EL TINTE	A	
MUV-CH-04	ENTORNO RENFE	A	
SEMI-PEATONALIZACION DEL CENTRO HISTÓRICO			860.000,00
MUV-CH-05	ANTIG. ALHÓNDIGA-C/ MUJERES-GLORIETA PIO XII	B	
MUV-CH-06	CONEX. ELEMENTOS VALOR PATRIMONIAL	B	
MUV-CH-07	CONEX. NUEVO PARQ. SALESIANOS-C.H.	B	
ACTUACIONES SINGULARES DE EQUIPAMIENTOS			2.231.500,00
ASE-CH-1	PROY. PATRIMONIAL CASTILLO Y SU ENTORNO	A	
ASE-CH-2,3,4	OBTENCIONES PARA EQUIPAMIENTOS	B	
ACTUACIONES SINGULARES DE ESPACIOS LIBRES			1.492.600,00
ASI-01	PARQ. Y APARC. LOS SALESIANOS	B	
ASI-02	PARQ. CTO. AFLIGIDO-FUENTE 8 CAÑOS	B	
ASI-03	MEJORA ESPACIO LIBRE "RECINTO FERIAL"	C	
ACTUACIONES DE CONEXIÓN URBANA			**5.268.800**
MUV-1,2,3	PASOS FFCC CONECTIVIDAD FONTANILLA-CENTRO	B	
MUV-4	REURBANIZACIÓN TRAVESÍA A-394	C	
ACTUACIONES DE CARÁCTER LOCAL		C	**465.000**
			11.959.400

De estos 11.959.400 €, deben ser aportados por los agentes privados mediante el pago de la cuota repercutible 11.459.400 €, correspondiendo el resto a agentes públicos.

2.4.2. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En Suelo Urbano No Consolidado se producen actuaciones de desarrollo de los diferentes sectores y áreas de reforma, que en su totalidad tiene carácter de Inversión de Desarrollo (No Estructural), pues los sistemas generales incluidos han sido deducidos, y que consecuentemente posee un carácter meramente orientativo, pues en cualquier caso debe ser soportada por cada uno de los propietarios.

El importe de la inversión estimada en suelo urbano no consolidado alcanza el importe de 117.963.500 €, deducidos los Sistemas Generales, lo que supone un 35'81 % de la inversión 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

Página 18/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE €
SECTORES DE SUELO URB. NO CONSOLIDADO		20.300.600
S-SUNC. RESIDENCIALES		17.079.800
S-SUNC-O-R1		
S-SUNC R-1		
S-SUNC R-2		
S-SUNC R-3		
S-SUNC R-4		
S-SUNC R-5	EL PALMAR	
S-SUNC R-6	PINZÓN	
S-SUNC R-7	TRAJANO	
S-SUNC. INDUSTRIALES		3.220.800
S-SUNC(T) I-1		
S-SUNC I-1	PINZÓN	
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		72.708.400
ARI. RESIDENCIALES		57.790.600
ARI R-1		
ARI R-2		
ARI R-3		
ARI R-4		
ARI R-5		
ARI R-6		
ARI R-7		
ARI R-8		
ARI R-9		
ARI R-10		
ARI R-11	LA PACHIQUILLA N.	
ARI R-12	EL COMODORO	
ARI R-13	BENCARRÓN	
ARI R-14	EL POETA	
ARI R-15	DON PABLO	
ARI R-16	LOS REBOLAOS	
ARI R-17	EL VICARIO	
ARI R-18	LA HERRADERA	
ARI. INDUSTRIALES		8.128.400
ARI I-1		
ARI I-2		
ARI I-3	PINZÓN	
ARI I-4	TRAJANO	
ARI. TERCIARIOS		6.789.400
ARI T-1		
ARI T-2		
ARI T-3		
ARI T-4		
ARIs ORDENADAS O TRANSITORIAS		24.343.900
ARI-ORDENADA. RESIDENCIAL		24.343.900
ARI-O-R1	EL PALMAR	
ARI-(TRASNSITORIA). RESIDENCIALES		
ARI-(T)-R1		
ARI-(T)-R2		
ARI-(T)-R3		
ARI-(T)-R4	CASACERROS	
ARI-(TRANSITORIA). INDUSTRIALES		
ARI-(T)-I1		
ARI-(T)-I2		
ARI-(T)-I3	PINZÓN	
		117.352.900

2.4.3. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO O TRANSITORIO.

La inversión estimada en Suelo Urbanizable Ordenado o Transitorio igualmente en su totalidad es Inversión de Desarrollo (no estructural), que por tanto debe ser soportada por cada uno de los propietarios.

El importe de la inversión en suelo urbanizable ordenado alcanza el importe de 34.235.900 €, deducidos los Sistemas Generales, lo que supone un 10'39 % de la inversión total.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO O TRANSITORIO		
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE €
ORDENADOS		**31.773.700**
SUO. RESIDENCIALES		15.628.400
SUO R-1		
SUO R-2	GUADALEMA	
SUO. INDUSTRIAL		16.145.300
SUO I-1	CENTRO LOGÍSTICO	
TRANSITORIO		**2.462.200**
SU (TRANSITORIO).. RESIDENCIAL		2.462.200
SUT-R1		
		34.235.900

2.4.4. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

El importe de la inversión en Suelo Urbanizable Sectorizado también en su totalidad es Inversión de Desarrollo (no estructural), soportada por los propietarios.

El importe estimado de la inversión en suelo urbanizable sectorizado alcanza el importe de 97.315.400 €, deducidos los Sistemas Generales, lo que supone un 29'55 % de la inversión total.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE. €
SUS. RESIDENCIALES		23.929.000
SUS R-1		
SUS R-2		
SUS R-3		
SUS R-4		
SUS. INDUSTRIALES		62.621.100
SUS I-1	LOS GRANADILLOS	
SUS I-2	AYALA	
SUS I-3	CTRA. LOS PALACIOS 1	
SUS I-4	CTRA. LOS PALACIOS 2	
SUS I-5	PALMAR 1	
SUS I-6	PALMAR 2	
SUS I-7	PALMAR 3	
SUS I-8	PALMAR 4	
SUS I-9	PALMAR 5	
SUS. TERCIARIOS		10.765.300
SUS T-1		
SUS T-2		
		97.315.400

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 GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

2.4.5. LOS SISTEMAS GENERALES.

Toda inversión destinada a Sistemas Generales tiene la consideración de Inversión Estructural.

Por un lado se determinan como Sistemas Generales las actuaciones estructurales en Espacios Libres, Equipamientos y en Transporte y Comunicaciones, es decir, todas excepto las relativas a Infraestructuras.

El importe de la inversión en Sistemas Generales de Espacios Libres alcanza el importe de 6.954.800 €, lo que supone un 2'11 % de la inversión total. El importe de la inversión en Sistemas Generales de Equipamientos alcanza el importe de 947.660 €, lo que supone un 0'29 % de la inversión total El importe de la inversión en Sistemas Generales de Transporte y Comunicación alcanza el importe de 28.260.700 €, lo que supone un 8'58 % de la inversión total.

En total, dicha inversión alcanza el importe de 36.163.160 €, repartidos del siguiente modo:

ACTUACIONES DE SISTEMAS GENERALES

ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	ADSCRITO O INCLUIDO	ESTRUCTU-RALIDAD	IMPORTE €
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				**6.954.800**
SGEL-1	EJECUCIÓN	AR-4	C	
SGEL-2	OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN		A	
SGEL-3	OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN		B	
SGEL-4	EJECUCIÓN	SUS-R1	B	
SGEL-5	EJECUCIÓN	SUS-R4	B	
SGEL-6	EJECUCIÓN	SUO-R1	B	
SGEL-7	EJECUCIÓN	SUO-R1	B	
SGEL-8	EJECUCIÓN	SUT-R1	B	
SGEL-9	EJECUCIÓN	SUS-R2	B	
SGEL-10	EJECUCIÓN	SUS-R3	B	
SGEL-11	EJECUCIÓN (EL PALMAR)	AR-7	B	
SGEL-12	EJECUCIÓN (EL PALMAR)	SUS-I5	C	
SGEL-13	EJECUCIÓN (EL PALMAR)	ARI-O-R1	A	
SGEL-14	EJECUCIÓN (PINZÓN)	S-SUNC-I1	B	
SGEL-15	EJECUCIÓN (PINZÓN)	S-SUNC-R6	B	
SGEL-16	EJECUCIÓN (TRAJANO)	ARI-I4	B	
SGEL-17	EJECUCIÓN (GUADALEMA)	SUO-R2	B	
SG-PU-4	EJEC. PARQ . PISTA ATL. 1		B	
SG-PU-5	EJEC. PARQ . PISTA ATL. 2		B	
SGEL-SNU	ACT. PARQ. LINEALES S.N.U.		B	
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS				**947.660**
SGEQ-1	OBTENC Y EJEC AMPLIAC. CEMENTERIO		B	
SGEQ-2	OBTENC RESERVA EQUIP. "FONTANILLA		C	
SGEQ-7	OBTENC CEMENTERIO EL PALMAR	AR7	B	
SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN				**28.260.700**
VIARIO METROPOLITANO DE RANGO TERRITORIAL				16.637.400
	VARIANTE ESTE A-394		A	
SVE-1	ENLACE A-375 / A-8030		C	
SISTEMA GENERAL DE VIARIO URBANO				10.198.100
SGV-1.1	VIARIO. TRAMO 1	SUS-R1	A	
SGV-1.2	VIARIO. TRAMO 2	S-SUNC-R2	A	
SGV-1.3	VIARIO. TRAMO 3	S-SUNC-R2	A	
SGV-1.4	VIARIO. TRAMO 4	S-SUNC-R2	A	
SGV-1.5	VIARIO. TRAMO 5		A	
SGV-1.6	VIARIO. TRAMO 6	SUO-R1	A	
SGV-1.7	VIARIO. TRAMO 7	SUO-R1	A	
SGV-1.8	VIARIO. TRAMO 8	SUS-R3	A	
SGV-1.10	VIARIO. TRAMO 10 (Desdob)	S-SUNC-R4	B	
SGV-2.1	VIARIO. 2.1 (Desdob)	AR-16	B	
SGV-PASO	VIARIO PASO INF A-8030		B	
SVE-P1 Y P2	CONEX A-364 EL PALMAR		C	
TRANSPORTE COLECTIVO				1.425.200
SGF-2	APEADERO NORTE-INTERCAMBIADOR	AR-16	B	
				36.163.160

De estos 36.163.160 €, deben ser aportados por los agentes privados mediante el pago de la cuota repercutible 17.475.867 €, correspondiendo el resto a agentes públicos.

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 20/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

2.4.6. LAS INFRAESTRUCTURAS.

Finalmente se determina de manera independiente la inversión en los Sistemas Generales de Infraestructuras, siendo igualmente toda ella Inversión Estructural.

El importe de la inversión en Infraestructuras para el ciclo integral del agua alcanza el importe de 23.300.000 €, lo que supone un 7'07 % de la inversión total. El importe de la inversión en Infraestructuras hidráulicas alcanza el importe de 1.042.667 €, lo que supone un 0'32 % de la inversión total. El importe de la inversión en Infraestructuras Eléctricas alcanza el importe de 4.200.000 €, lo que supone un 1'28 % de la inversión total. El importe de la inversión en Infraestructuras para el reciclaje de los residuos sólidos urbanos alcanza el importe de 3.200.000 €, lo que supone un 0'97 % de la inversión total.

En total, dicha inversión alcanza el importe de 31.742.667 €, repartidos del siguiente modo:

ACTUACIONES DE INFRAESTRUCTURAS				
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	ADSCRITO O INCLUIDO	ESTRUCTURALIDAD	IMPORTE €
INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO INTEGRADO DEL AGUA				**23.300.000**
ABASTECIMIENTO				3.300.000
SGI-3	NUEV DEPÓSITOS UTRERA		A	
SGI-11, 13 y 16	DEPÓSITOS POBLADOS		A	
	REFUERZOS Y MEJORAS EN LA RED		A	
SANEAMIENTO				14.900.000
SGI-1	3ª LÍNEA E.D.A.R. UTRERA		A	
SGI-12	E.D.A.R. EL PALMAR		A	
SGI-18	E.D.A.R. GUADALEMA		A	
SGI-17	E.D.A.R. TRAJANO		A	
SGI-14	E.D.A.R. PINZÓN		A	
	REF. Y MEJORAS EN LA RED		A	
REUTILIZACIÓN				5.100.000
	SISTEMA DE REUTILIZACIÓN UTRERA		C	
	SISTEMA DE REUTILIZACIÓN GUADALEMA-EL PALMAR		C	
	SISTEMA DE REUTILIZACIÓN TRAJANO		C	
	SISTEMA DE REUTILIZACIÓN PINZÓN		C	
INFRAESTRUCTURAS DE HIDRÁULICAS				**1.042.667**
	ENCAUZ CALZAS ANCHAS		A	
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS				**4.200.000**
SGI-4	EJECUC SUBESTACIÓN LA VEGA I. UTRERA		B	
	REFUERZOS Y MEJORAS EN LA RED		A	
INFRAESTRUCTURAS PARA EL RECICLAJE				**3.200.000**
	PUNTO LIMPIO 1	SUS I-1	C	
	PUNTO LIMPIO 2	SUO I-1	C	
	PUNTO LIMPIO 3	SUS I-2	C	
	PUNTO LIMPIO 4	SUS I-3	C	
	PUNTO LIMPIO 5	SUS I-4	C	
	100 uds SOTERRAMIENTO CONTENEDORES C.H.		B	
				31.742.667

De estos 31.742.667 €, deben ser aportados por los agentes privados mediante el pago de la cuota repercutible 9.950.000 €, correspondiendo el resto a agentes públicos o encontrándose incluidos como inversión de desarrollo dentro de ciertos sectores. Este es el caso de la inversión de ejecución de los puntos limpios en los nuevos sectores industriales, pues resultan de exigencia normativa asociada específicamente a dichos usos.

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
GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

2.5 VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

La Memoria del Plan no precisa un estudio específico de la capacidad de generación de recursos financieros de cada agente al que se le atribuye la responsabilidad de una actuación. Por ello no resulta necesario realizar para cada agente un análisis de la capacidad de ahorro en los últimos años y proyección futura, o estudios de su capacidad de endeudamiento y financiación externa.

Dicho análisis de capacidad financiera no se exige ni en el sistema legal vinculado al TRLS76 y TRLS92, dado que el art.42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico únicamente precisa la identificación del agente público y privado, con especificación de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

La única referencia a la necesidad de dicha evaluación de capacidad financiera se encuentra en relación con la documentación de los Planes Parciales cuando el art. 64.a) del RPU remite al 46, que hace referencia a una exigencia complementaria para los Planes Parciales de iniciativa privada, en relación con la indicación de los medios económicos con que cuente el promotor, indicando los recursos propios y fuentes de financiación. Pero esta es una exigencia para los Planes Parciales, de iniciativa privada, no para los Planes Generales.

Si no resultaba exigible al Plan General detallar la capacidad financiera municipal en aplicación del régimen jurídico derivado del TRLS76 y del TRLS92, menos aún en la actualidad, con el marco establecido por la LOUA, que conforme a su art.19 ha eliminado la exigencia del Estudio Económico-Financiero como documento independiente, al integrarlo en la Memoria general.

En este sentido es preciso aclarar que buena parte de las inversiones asignadas a la Administración cuentan con capacidad de autofinanciación, por recursos derivados de la propia gestión del Modelo y sus servicios, ya sea mediante precios públicos, tasas, concesiones administrativas, etc. Tal será el caso de actuaciones vinculadas a la infraestructura del transporte que supongan la creación de aparcamientos, que normalmente se gestionaran mediante concesión administrativa.

2.5.1. CUANTIFICACIÓN DEL MODELO.

El total de recursos necesarios para desarrollar el Plan General de Ordenación Urbanística UTRERA 2030 conforme a los criterios establecidos asciende a 328.769.427 € (TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS), según se recoge en el siguiente cuadro resumen de bloques de inversión:

CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES		
DENOMINACIÓN	IMPORTE €	%
SUELO URBANO CONSOLIDADO	11.959.400	3,64%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	117.352.900	35,69%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	31.773.700	9,66%
SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO	2.462.200	0,75%
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	97.315.400	29,60%
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	6.954.800	2,12%
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	947.660	0,29%
SISTEMA GENERAL DE TRASNPORTE Y COMUNIC.	28.260.700	8,60%
INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA	23.300.000	7,09%
INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	1.042.667	0,32%
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	4.200.000	1,28%
INFRAESTRUCTURAS PARA EL RECICLAJE	3.200.000	0,97%
	328.769.427	**100%**

La construcción del Nuevo Modelo, basado en el desarrollo de los Sistemas Generales, se plantea de modo que su ejecución pivota sobre los aprovechamientos lucrativos.

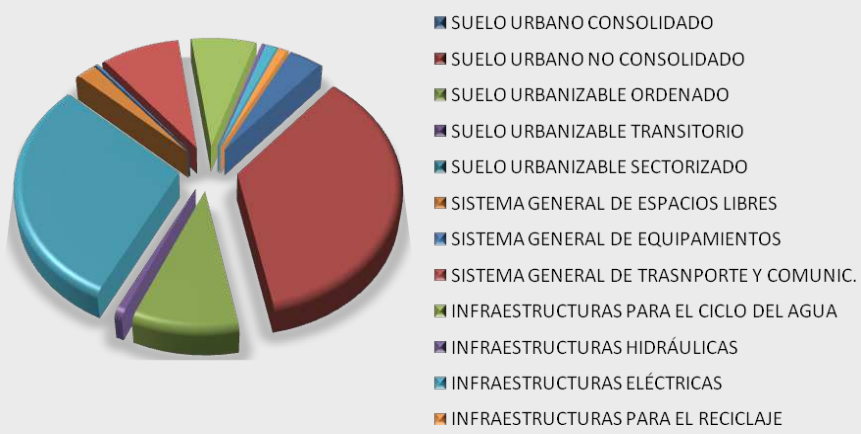
Los costes imputables a estos son los que se refieren a la inversión estructural y que se asigna a la los agentes privados. Gran parte de la financiación de los Sistemas Generales se asigna a los promotores de suelo urbanizable, como generadores de ciudad, ejerciendo el Ayuntamiento la tarea de construcción y puesta en servicio.

La financiación de estos costes de construcción de los Sistemas Generales se asignan a los promotores privados de suelo urbanizable en la medida que los incrementos poblacionales y de actividades que generan estas actuaciones son los que obligan a afrontar las nuevas inversiones de en Sistemas Generales.

De esta forma se consigue el objetivo del artículo 16.1.c de la Ley Estatal de 2007 de reparto de cargas y beneficios, en tanto que las plusvalías y costes derivados de la actividad urbanística se reparten proporcionalmente entre los propietarios de suelo. Las plusvalías generadas revierten en parte en el desarrollo del municipio.

Por su parte, los fondos públicos para las inversiones previstas se obtendrán de diferentes fuentes: ingresos por licencia, enajenación de cesiones de sectores de suelo urbanizable no destinadas a vivienda en régimen de protección, unidades de ejecución en suelo urbano,… todos ellos a su vez provenientes de la actividad privada..

DISTRIBUCIÓN TEMÁTICA DE LAS INVERSIONES



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 22/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2	APROVECH.* u.a.	Inversión Estructural	AYTO	JUNTA A.	ESTADO	OTROS	PRIVADOS	No incluido en sectores	Incluido en sectores	Inversión de Desarrollo
S. URBANO CONSOLIDADO			11.959.400	500.000				11.459.400	11.459.400		
S. URB. NO CONSOLIDADO	3.384.666	616.947									117.963.500
S. URBANIZABLE ORDENADO	939.281	300.385									31.773.700
S. URBANIZABLE TRANSITORIO	81.159										2.462.200
S. URBANIZABLE SECTORIZADO	2.871.124	899.517									97.315.400
S. GENERAL ESPACIOS LIBRES	1.030.597		6.954.800	218.190	654.570			6.082.040	6.082.040		
S. GENERAL EQUIPAMIENTOS			947.660	150.000				797.660	797.660		
S. G TRANSPORTE Y COMUNIC.	257.812		28.260.700		17.112.467	475.067		10.596.167	10.596.167		
INF. PARA EL CICLO DEL AGUA			23.300.000	6.850.000	6.250.000		5.100.000	5.100.000	5.100.000		
INF. HIDRÁULICAS			1.042.667			1.042.667					
INF. ELÉCTRICAS			4.200.000	250.000				3.950.000	3.950.000		
INF. PARA EL RECICLAJE			3.200.000	300.000				2.900.000	900.000	2.000.000	

2.5.2. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Los aprovechamientos a los que resultan atribuibles las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deben financiar las obras de Sistemas Generales, de infraestructura de conexión con las redes generales de servicios y las ampliaciones y refuerzos de las existentes que éstas precisen, y que no estén incluidas como parte del desarrollo natural de ningún sector.

Toda la inversión definida como estructural, aquella correspondiente a las actuaciones necesarias para el bien común y la construcción del modelo de ciudad propuesto, se ha categorizado en tres grados o niveles de estructurabilidad en base a su carácter y finalidad.

El grado de estructurabilidad A corresponde a aquellas actuaciones imprescindibles para una mínima construcción y funcionalidad de las bases del modelo, ineludibles por el interés general, y por tanto prioritarias.

El grado de estructurabilidad B corresponde a las actuaciones necesarias para la correcta construcción y desarrollo del modelo.

El grado de estructurabilidad C finalmente corresponde a aquellas actuaciones necesarias para la finalización y funcionamiento final del modelo de ciudad proyectado por el Plan General.

Referida a la inversión estructural que debe ser sostenida por los agentes privados mediante contribución a Sistemas Generales, resulta que las actuaciones planteadas se reparten del siguiente modo:

CARÁCTER DE LA INVERSIÓN				
DENOMINACIÓN	INVERSIÓN TOTAL €	INVERSIÓN ESTRUCTURAL €	AGENTES PRIVADOS	NO INCLUIDA EN DESARROLLO DE SECTORES
S. URBANO CONSOLID.	11.959.400	11.959.400	11.459.400	11.459.400
S. URB. NO CONSOLID.	117.352.900			
S. URBANIZABLE ORD.	31.773.700			
S. URBANIZABLE TRANS.	2.462.200			
S. URBANIZABLE SECTOR.	97.315.400			
S. G. ESPACIOS LIBRES	6.954.800	6.954.800	6.082.040	6.082.040
S. G. EQUIPAMIENTOS	947.660	947.660	797.660	797.660
S. G TRANSP. Y COMUNIC.	28.260.700	28.260.700	10.596.167	10.596.167
INF. CICLO DEL AGUA	23.300.000	23.300.000	5.100.000	5.100.000
INF. HIDRÁULICAS	1.042.667	1.042.667		
INF. ELÉCTRICAS	4.200.000	4.200.000	3.950.000	3.950.000
INF. PARA EL RECICLAJE	3.200.000	3.200.000	2.900.000	900.000
	328.769.427	**79.865.227**	**40.885.267**	**38.885.267**

INVERSIÓN ESTRUCTURAL A PAGAR POR PRIVADOS Y NO INCLUIDAS				
DENOMINACIÓN	NO INCLUIDA EN DESARROLLO DE SECTORES	ESTRUCT. A	ESTRUCT. B	ESTRUCT. C
ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	11.459.400	3.141.500	4.046.500	4.271.400
SISTEMAS GENERALES	17.475.867	8.032.800	8.441.837	1.001.230
INFRAESTRUCTURAS	9.950.000	5.850.000	4.100.000	0
	38.885.267	**17.024.300**	**16.588.337**	**5.272.630**

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 GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

2.5.3. CUOTA REPERCUTIBLE.

Los aprovechamientos a los que resultan atribuibles las actuaciones de transformación urbanística, de nueva urbanización, deben financiar las obras Estructurales, de Sistemas Generales, de infraestructura de conexión con las redes generales de servicios y las ampliaciones y refuerzos de las existentes que éstas precisen y que no estén incluidas como parte del desarrollo natural de ningún sector.

Los recursos necesarios para afrontar la ejecución de estas actuaciones estructurales del Plan General se deben distribuir entre el total del aprovechamiento lucrativo que genera la actividad urbanística en sus distintos usos.

Quedan excluidos de dicho cálculo los sectores de suelo urbano y urbanizable con carácter transitorio, pues por su estado de gestión no les corresponde, así como los correspondientes a asentamientos urbanísticos, por razones de viabilidad de los mismos.

El total de los nuevos aprovechamientos que generará el Plan General de Ordenación Urbanística en los suelos urbanos no consolidados o suelos urbanizables, y que deben contribuir a las inversiones estructurales, alcanza la cifra de 1.834.084 unidades de aprovechamiento, de las cuales subjetivas son 1.650.676 unidades de aprovechamiento, sobre las que recaerá el coste de la inversión estructural.

En especial consideración a las características y necesidades de desarrollo de los poblados, se establece una cuota reducida al 40 % para los sectores situados en los mismos.

Con esto, se determina un módulo de cuota repercutible que alcanza la cifra de 25,44 €/u.a. subjetiva (VEINTICINCO EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS POR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO SUBJETIVO).

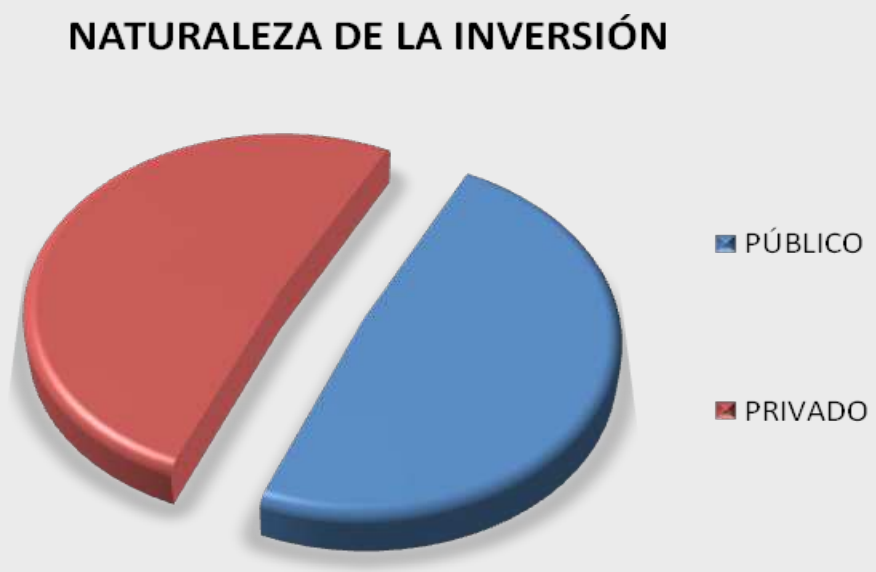
Por su parte, para los poblados el módulo de la cuota repercutible a aplicar será de 10,18 €/u.a.

Las cargas establecidas como cuota, resultado de aplicar el módulo al aprovechamiento patrimonializable de cada suelo o sector, para inversión estructural destinada a la ejecución de Sistemas Generales e Infraestructuras, deberán ser abonadas al Ayuntamiento para que este proceda a la ejecución. No obstante, mediante acuerdo o convenio en algunos casos estas inversiones podrán ser ejecutadas directamente por las compañías o incluso por los particulares.

De la cuota, 11,14 €/u.a, o lo que es lo mismo el 43,78%, se destinará a actuaciones con grado de estructurabilidad A, 10,85 €/u.a, o el 42,66%, se destinará a actuaciones con grado de estructurabilidad B, y 3,45 €/u.a, o el 13,56%, se destinará a actuaciones con grado de estructurabilidad C.

2.5.4. NATURALEZA DE LA INVERSIÓN.

La inversión estructural privada asciende a la cantidad de 40.885.267 € que representa el 51 %, y la inversión pública 38.902.960 € que representa el 49 % .



Considerando la distinción de la inversión entre la proveniente de la Administración Central, Autonómica, Local y otras, frente a la conocida inversión privada, resulta:

La inversión del Ayuntamiento resulta de 8.268.190 €, que representa el 10,35 % de la estructural.

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

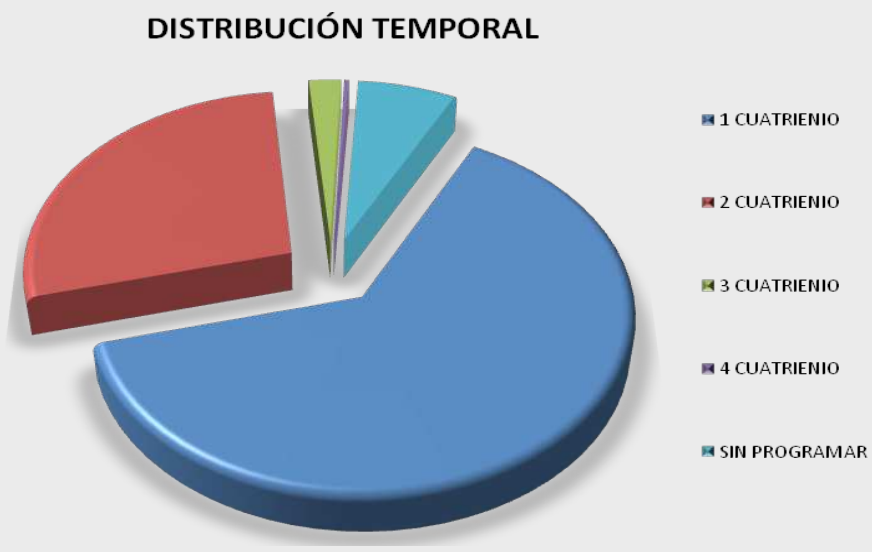
El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 24/26

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

2.5.5. PROGRAMACIÓN DEL GASTO.

Según la programación, para el primer cuatrienio está previsto un 63,58 % de la inversión, para el segundo cuatrienio un 27,79 %, para el tercero un 2,12 % y para el cuarto cuatrienio un 0,29 %, quedando sin programar el 6,22 %, principalmente por tratarse de actuaciones que competen a diferentes administraciones y que conllevan procesos que hacen no determinable su programación por el Plan, todo ello conforme se muestra en el gráfico siguiente. No obstante, cada cuatrienio contará con un plazo añadido para la finalización de las actuaciones de dos años más.



8.2.b CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN					
DENOMINACIÓN	**1 CUATRIENIO**	**2 CUATRIENIO**	**3 CUATRIENIO**	**4 CUATRIENIO**	**SIN PROGRAMAR**
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.456.650	5.282.350	2.685.350	116.250	2.418.800
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	55.404.100	60.120.900	2.438.500	0	0
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	30.397.400	1.376.300	0	0	0
SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO	2.462.200	0	0	0	0
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	86.550.100	10.765.300	0	0	0
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	4.073.100	2.881.700	0	0	0
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	328.130	619.530	0	0	0
SISTEMA GENERAL DE TRASNPORTE Y COMUNICACIONES	6.893.400	2.284.700	1.020.000	0	18.062.600
INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA	15.950.000	6.150.000	600.000	600.000	0
INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	1.042.667	0	0	0	0
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	3.450.000	250.000	250.000	250.000	0
INFRAESTRUCTURAS PARA EL RECICLAJE	1.400.000	1.800.000	0	0	0
	209.407.747	**91.530.780**	**6.993.850**	**966.250**	**20.481.400**

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 25/26

Verifique la integridad en
http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma
GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

2.5.6. RESUMEN DE LA CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

La inversión de ejecución del modelo propuesto se determina en **328.769.427 €.**.

De estos casi 330 millones de euros, aproximadamente un **75 %** (248,9 m€) corresponden a la **inversión de desarrollo**, mientras que el otro **25 %** (79,8 m€), corresponden a la **inversión estructural**.

Debe entenderse por inversión de desarrollo aquella necesaria para la materialización del proceso urbanizador particular de cada uno de los sectores de suelo urbano o urbanizable. Mientras que la inversión estructural es aquella destinada a lograr la materialización del modelo en su conjunto, es decir, la inversión en ejecución de Sistemas Generales y ciertas actuaciones en Suelo Urbano Consolidado, que el Plan determina como imprescindibles para la consolidación de la ciudad.

De esos 79.865.227 € de inversión estructural, una parte debe ser aportada por diversos agentes públicos (48 %), aunque mucha de ella ya se encuentra consignada en proyectos concretos iniciados por las administraciones. Pero el resto (52 %) debe ser aportado por los agentes privados, propietarios de suelos con derechos urbanísticos.

Los **agentes privados**, lógicamente deben soportar por completo la inversión de desarrollo de sus sectores, cada uno la de su sector, pero además deben soportar **40.885.267 €** de la inversión estructural. De estos 40'9 m€, por sus circunstancias, parte se encuentra incluida dentro del desarrollo de algunos sectores, pero otra parte, por tratarse de actuaciones globales que deben ser abordadas independientemente del desarrollo de un sector en concreto, han de ser costeadas mediante aportación de un módulo de cuota repercutible, aplicable sobre cada unidad de aprovechamiento urbanístico subjetivo.

En definitiva, los agentes privados deben aportar, para sufragar mediante **cuota** de aportación a los costes de inversión estructural no incluida, un importe total de **38.885.267 €**.

Estos 38'9 m€, deben ser aportados por los propietarios de suelo a los que el Plan otorga aprovechamientos urbanísticos, en proporción al aprovechamiento materializable de cada sector, con una especial consideración hacia los sectores de los poblados, que aportan una cuota reducida al 40 %.

Calculándose el aprovechamiento de los sectores que deben aportar en un total de 1.834.084 u.a., de los cuales serían subjetivas **1.650.676 u.a**., y aplicando un factor corrector de 0'4 a aquellos correspondientes a sectores de los poblados, resulta una **cuota repercutible** de **25'44 €/u.a.** para los sectores del núcleo principal, y de **10,18 €/u.a.** para los sectores de los poblados.

El destino efectivo de los 38'9 m€ aportados a la inversión estructural mediante cuota, en la práctica se divide en **tres grandes apartados**:

- Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado: 11.459.400 €
- Sistemas Generales para Suelo urbano y Urbanizable: 17.475.867 €
- Sistemas Generales de Infraestructuras: 9.950.000 €

2.5.7. CONCLUSIONES.

Aunque la concepción de los modelos de crecimiento económico han de fundamentarse en sectores y actividades productivas variadas, cuanto menos diferentes a las recientemente conocidas, quizás basadas en exceso en el sector de la construcción, tampoco debemos restar la innegable importancia que el efecto de la inversión prevista supondrá sobre la generación de empleo, máxime en la actual coyuntura actual cuando la lucha contra el desempleo es uno de los principales retos a los que se enfrenta la sociedad.

Así, es importante poder estimar el efecto que la inversión total prevista por el Plan General, que asciende a **328.769.427 €**, puede suponer respecto de la creación de empleo. Para ello se aplica la estimación comúnmente aceptada de que de cada 600.000 euros de inversión en urbanización, en el sector de la construcción es posible generar diez puestos de trabajos directo y seis indirectos. Es decir, se estima que a lo largo de los 16 años de programación del Plan la ejecución del mismo generará un total de 5.490 empleos directos y 3.294 empleos indirectos, **8.783 empleos** en total.

Finalmente podemos concluir que la viabilidad Económica del Plan queda resuelta positivamente, teniendo en cuenta la capacidad de autofinanciación de las inversiones derivada principalmente de las aportaciones de los titulares de aprovechamientos urbanísticos, unida al crecimiento del Patrimonio Municipal del Suelo que se derivará de las actuaciones propuestas por el Plan, y su utilización por parte del Ayuntamiento de Utrera como titular del mismo, conforme al artículo 75.2.d) de la LOUA.

Del análisis de los datos y resultados anteriormente reflejados, resulta dicha viabilidad Económica del Plan General y la asimilación de la repercusión sobre los presupuestos de las actuaciones atribuidas por este al Ayuntamiento, para su ejecución en 16 años.

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
GPR+LYz4edjajUcAaFjVpw==

Excmo. Ayuntamiento
U T R E R A

buró4