

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE
LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA
CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE
JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 1/124

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma>
wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-
PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE
FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 1/124

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma>
83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EXISTENTES EN EL SUELO
NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA

JULIO DE 2014



AYUNTAMIENTO DE UTRERA



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 2/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 2/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizados y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación:

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista.

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto.

Fernando Gallego Gutiérrez. Arquitecto.

Redactores generales:

Jesús Díaz Gómez. Arquitecto.

Damián Macías Rodríguez. Geógrafo.

Técnicos del equipo:

Moisés Gallego Gutiérrez. Técnico superior en desarrollo de Proyectos Urbanísticos y Operaciones Topográficas.

Carlos Alcolea López. Ingeniero Civil.

Isabel Jiménez López. Arquitecta.

Pablo Núñez de la Torre. Arquitecto.

Amara Morillo Pino. Arquitecta técnica.

Administración:

Blanca Padules Bastero.



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014

 El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ
 Ayuntamiento de UTRERA

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma-wPydZwl+YThs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015

 El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ
 Ayuntamiento de UTRERA

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma-83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

INDICE

1 OBJETO DEL AVANCE.....	8	11. LAS PERDIGUERAS	24
1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL AVANCE.....	9	12. CASABLANCA	24
2 EL PROBLEMA DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	11	13. LAS AGUARDIENTERAS ESTE.....	25
2.1 LA DIMENSIÓN DEL PROBLEMA.....	12	14. LAS AGUARDIENTERAS CENTRO	25
2.2 LOS ÁMBITOS CON CONCENTRACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES incorporados al planeamiento por el pgou 2002.	14	15. LAS AGUARDIENTERAS OESTE	26
2.3 LOS ÁMBITOS DEL SUELO NO URBANIZABLE CON CONCENTRACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES, OBJETOS DE ESTUDIO POR ESTE AVANCE.	16	16. SAN NICOLÁS	26
01. LOS GRANADILLOS (El Granadillo 1 y 2).....	19	17. LOS ADRIANES	27
02. LA MARQUESITA	19	18. EL GALGO NEGRO	27
03. EL POETA.....	20	19. EL RECUERO.....	28
04. EL RECREO	20	20. LOS GORDILLOS	28
05. LA PACHEQUILLA SUR	21	21. LA JUNCOSA BAJA.....	29
06. DOÑA JACINTA BAJA.....	21	22. LA JUNCOSA ALTA.....	29
07. EL SALTILLO CHICO.....	22	23. SALVADOR DÍAZ.....	30
08. DOÑA JACINTA - EL FANTASMA.....	22	24. LAS CUEVAS NORTE	30
09. EL SALTILLO.....	23	25. LAS CUEVAS SUR	31
10. LAS PLATERAS	23	26. LA NOVENERA NORTE.....	31
		27. LA NOVENERA SUR	32
		28. PATA DE PALO	32
		29. LA LOMBARDA.....	33
		30. LA CAÑADA DE MORÓN	33
		31. CURA MATOS 1.....	34

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014

 El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ
 Fuente: Ayuntamiento UTRERA

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma>
 wPydZwL+YThs3i8yX38U2w==

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015

 El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ
 Fuente: Ayuntamiento UTRERA

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma>
 83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==

32. CURA MATOS 2.....	34	53. LA DEHESILLA 4.....	45
33. CURA MATOS 3.....	35	54. LA DEHESILLA 5.....	45
34. LAS MESAS 1.....	35	55. LA INDIANA.....	46
35. LAS MESAS 2.....	36	56. SANTA LUCÍA.....	46
36. LAS MESAS 3.....	36	57. PORTACELI.....	47
37. LAS MESAS 4.....	37	58. VALLEHERMOSO - CAÑADA REAL DE LA ARMADA.....	47
38. ARROYO DEL BUHO.....	37	59. VALLEHERMOSO - ORÁN.....	48
39. LOS ALCORNOCALILLOS.....	38	60. VALLEHERMOSO - LA PONDEROSA.....	48
40. LA MINILLA.....	38	61. EL MULERO 1.....	49
41. ARROYO DEL MORO.....	39	62. EL MULERO 2.....	49
42. LA ROMANA MARGEN DERECHA 1.....	39	63. EL MULERO 3.....	50
43. LA ROMANA MARGEN DERECHA 2.....	40	64. EL MULERO 4.....	50
44. LA ROMANA MARGEN DERECHA 3.....	40	65. EL MULERO 5.....	51
45. LA ROMANA MARGEN DERECHA 4.....	41	66. HERRIZA DE MARIANO - MUDAPELO 1.....	51
46. EL ALCORNOQUILLO.....	41	67. HERRIZA DE MARIANO - MUDAPELO 2.....	52
47. LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 1.....	42	68. HERRIZA DE MARIANO - MUDAPELO 3.....	52
48. LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 2.....	42	69. PARCELAS DE TROYA.....	53
49. LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 3.....	43	70. LLANO DEL ARROZ.....	53
50. LA DEHESILLA 1.....	43	71. LA CAÑADA.....	54
51. LA DEHESILLA 2.....	44	72. EL TORBISCAL.....	54
52. LA DEHESILLA 3.....	44		

Página 5/124

Página 5/124

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014

 El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ
 Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verificarfirmaPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015

 El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ
 Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:9088/verificarfirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

<p>3 LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 55</p> <p>3.1 DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE A LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS POR EL PGOU VIGENTE..... 56</p> <p>4 JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS Y ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS..... 59</p> <p>4.1 EL CONCEPTO DE ASENTAMIENTO urbanístico FRENTE AL DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA Y AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES. TIPOS DE ÁMBITOS IDENTIFICADOS POR EL AVANCE..... 60</p> <p>4.2 CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS..... 62</p> <p>4.3 CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO. 64</p> <p>4.4 METODOLOGÍA UTILIZADA PARA EL ANÁLISIS DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LOS ÁMBITOS ESTUDIADOS. RESULTADOS..... 65</p> <p>5 IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS, ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y RESTO DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES 70</p> <p>5.1 ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS IDENTIFICADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA 71</p> <p>5.2 ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO IDENTIFICADO EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA..... 71</p>	<p>5.1 ÁMBITOS CON AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IDENTIFICADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA 6/124</p> <p>6 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICO Y ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO IDENTIFICADOS. JUSTIFICACIÓN DE SU INCLUSIÓN..... 75</p> <p>A.1 - EL POETA 76</p> <p>1. INFORMACIÓN..... 77</p> <p>2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO 81</p> <p>3. PLANOS DE DETALLE DEL ASENTAMIENTO 81</p> <p>A.2 - LOS GRANADILLOS 86</p> <p>1. INFORMACIÓN..... 87</p> <p>2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO 91</p> <p>3. PLANOS DE DETALLE DEL ASENTAMIENTO 91</p> <p>A.2 - EL MULERO 1 96</p> <p>1. INFORMACIÓN..... 97</p> <p>2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO 101</p> <p>3. PLANOS DE DETALLE DEL ASENTAMIENTO 101</p> <p>HRD.1 - EL TORBISCAL 106</p> <p>1. INFORMACIÓN..... 107</p> <p>2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO 112</p>
---	--

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO 113

3. PLANOS DE DETALLE DEL ASENTAMIENTO 114

PLANOS 119

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Excmo. Ayuntamiento
U.T.R.E.R.A.

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma>
wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==

Página 7/124

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Excmo. Ayuntamiento
U.T.R.E.R.A.

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma>
83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==

Página 7/124

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizados y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 8/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015

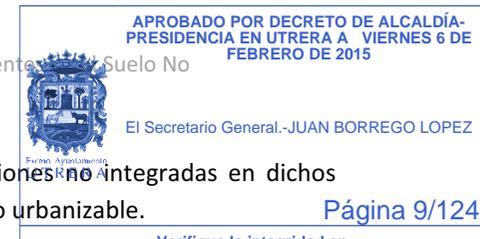
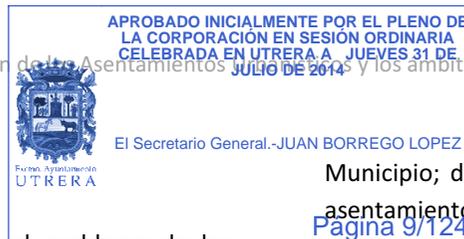


El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 8/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

1 OBJETO DEL AVANCE



1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL AVANCE

Este Avance de Planeamiento trata de dar respuesta al problema de las edificaciones irregulares en el Suelo No Urbanizable cuyos orígenes se encuentra, en la mayor parte de los casos, en otro fenómeno muy extendido por la geografía andaluza, el de las parcelaciones urbanísticas, surgidas de forma irregular en esta clase de suelo en las últimas décadas.

La administración autonómica andaluza ha tratado de impulsar la ordenación de estos fenómenos mediante el **Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable**; desarrollado posteriormente por la **Orden de 1 de marzo de 2013, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012** (en adelante Normativas Directoras); que aunque no siendo esta última de obligado cumplimiento, ha sido considerada en todos sus términos en la redacción de este Avance de Planeamiento. Todo ello con respecto a la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía** (en adelante LOUA).

El Decreto 2/2012 tiene como objetivo básico el de establecer el régimen jurídico aplicable a las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, así como el tratamiento y regulación por el Plan General de los Asentamientos Urbanísticos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado; siendo para ello necesaria una correcta identificación y delimitación previa.

En este sentido, es el Plan General de Ordenación Urbanística el documento de planeamiento que tiene el deber de hacer un análisis riguroso de las circunstancias territoriales y urbanísticas que concurren en su término municipal y, entre éstas, la identificación de todos los núcleos urbanos y otros asentamientos de edificaciones y actividades existentes, estén o no clasificados por el planeamiento anterior, con objeto de determinar cuáles de estos asentamientos deben quedar integrados en el modelo urbanístico del

Municipio; de modo que el resto de edificaciones no integradas en dichos asentamientos urbanísticos queden en suelo no urbanizable.

El planeamiento vigente del municipio de Utrera está integrado por el Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU), aprobado definitivamente el 8 de Febrero de 2002, la Adaptación Parcial a la LOUA, Decreto 11/2008, aprobada definitivamente 9 de Octubre de 2008 y publicado en el BOP núm. 169 de fecha 23 de julio 2009, el Plan Especial del Centro Histórico aprobado definitivamente el 26 de Mayo del 2009 y publicado en el BOP num.181 de fecha 6 de agosto de 2009, las diversas Modificaciones Puntuales del PGOU y el planeamiento de desarrollo que se ha ido acometiendo en el transcurso de la vigencia del PGOU

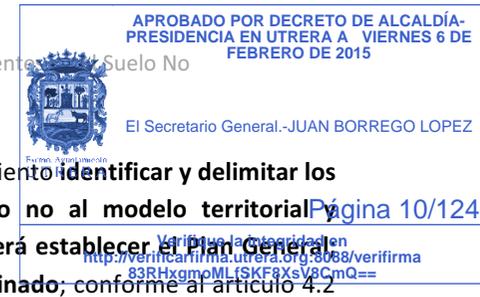
Si bien este planeamiento general vigente cuenta con una identificación de parcelaciones en el suelo no urbanizable y con la integración de algunos ámbitos con origen irregular en el modelo territorial y urbanístico; éstas determinaciones se consideran insuficientes para los fines establecidos en el Decreto 2/2012, ya que no existe un análisis riguroso de la totalidad de los ámbitos con edificaciones irregulares.

En estos momentos se encuentra en tramitación un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, Aprobado Provisionalmente por el Pleno Municipal del 27 de junio de 2013,

Este documento provisional ha recogido los Asentamientos Urbanísticos, los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y el resto de parcelaciones y agrupaciones de edificaciones según los criterios establecidos en las Normas Directoras de Planeamiento, criterios que este Avance viene a reproducir.

El nuevo Plan clasifica cada uno de estos ámbitos en la clase y categoría de suelo según la legislación vigente, conforme al modelo urbanístico y territorial establecido por el propio Plan; regulando el régimen aplicable a las distintas categorías de suelo y las condiciones mínimas de habitabilidad para las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable.

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.



De este modo, una vez que este nuevo PGOU alcance su aprobación definitiva, podrá ser aplicado plenamente el Decreto 2/2012.

No obstante, dado que la aprobación Definitiva del PGOU no es previsible antes de principios de 2015, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012, resulta preciso adelantar, por un lado, un documento de Avance de Planeamiento que identifique y delimite los Asentamientos Urbanísticos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el termino municipal de Utrera y, por otro lado, una Ordenanza Municipal que regule las Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

Todo ello permitirá que, conforme a los establecido en la legislación urbanística vigente y particularmente en dicho Decreto 2/2012, pueda reconocerse, cuando ello sea procedente, la situación de Asimilación al Régimen de fuera de Ordenación (AFO) a las edificaciones aisladas en el suelo no Urbanizable de Utrera.

El por tanto objeto de este Avance de Planeamiento **identificar y delimitar los Asentamientos Urbanísticos, incorporables o no al modelo territorial urbanístico de Utrera, cuestión ésta que deberá establecer el Plan General, así como los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado**, conforme al artículo 4.2 del Decreto 2/2012.

Se redacta por lo tanto este Avance de Planeamiento con las características y las determinaciones reguladas en la normativa anteriormente expuesta y, en concreto, en el Anexo I de las Normativas Directoras.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 11/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwl+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 11/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

2

EL PROBLEMA DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

2.1 LA DIMENSIÓN DEL PROBLEMA.

La implantación de edificaciones en el suelo no urbanizable de Utrera viene asociado en sus orígenes al de la parcelación irregular del mismo.

Este fenómeno de parcelación y ocupación del medio rural se inicia en el término municipal de Utrera a finales de los años 60 (El Comodoro y San Nicolás) teniendo su mayor grado de desarrollo en la década de los años 70-80, con la construcción de edificaciones destinadas a segundas residencias, principalmente para el fin de semana y época estival.

Posteriormente, a partir de la década de los 90 comienza a disminuir la intensidad de las parcelaciones de las décadas anteriores y por consiguiente el número de nuevas edificaciones.

No obstante, como excepción a lo anterior, hay que destacar que en los últimos 20 años se han llevado a cabo un gran número de parcelaciones urbanísticas en la zona noroeste del término municipal (El Mulero, La Indiana,

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3I8yX38U2w==>

Página 12/124

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmomLISkF8Xsv8cmQ==>

Página 12/124

etc), algunas de ellas con numerosas edificaciones.

El origen de estos desarrollos seudourbanos hay que buscarlos en los efectos espaciales provocados por el crecimiento demográfico y por los cambios en los hábitos de vida relacionados con el ocio, que llevó a un fuerte aumento de la demanda de segundas viviendas a partir de los años 70.

La parcelación de antiguas fincas de uso agropecuario para este nuevo uso dio lugar a una ocupación estacional del espacio rural durante los fines de semana y los periodos vacacionales, que con el tiempo ha ido derivando en la aparición de un número no desdeñable de primera residencia, principalmente en los asentamientos más consolidados.

Este Avance de Planeamiento ha detectado, como se verá más adelante, 73 ámbitos con esta problemática, además de los 8 ya integrados en el modelo territorial y urbanístico por el PGOU vigente.

La superficie ocupada por estos ámbitos es ligeramente superior a las 1.000 ha. Habiéndose identificado en ellas aproximadamente 2500 viviendas,



además de otras edificaciones, en menor número, con usos agropecuarios, industriales o terciarios.

La mayor parte de estos ámbitos se sitúan en la zona norte del término municipal, en la unidad ambiental Campiña. No obstante, existen otras parcelaciones o agrupaciones de edificaciones al oeste y al sur del término municipal, como por ejemplo las denominadas Herriza de Mariano-Mudapelo y La Cañada, próximas al núcleo de El Palmar de Troya y al embalse Torre del Águila respectivamente.

La distribución espacial de estos ámbitos de parcelaciones y agrupaciones de edificaciones se caracterizan por su discontinuidad espacial, ya que incluso cuando llegan a ser limítrofes no existe continuidad en el trazado del viario, apoyándose sobre carreteras locales, comarcales y sobre sendas o vías rurales de carácter público, con una estructura viaria muy pobre en todas ellas.

En cuanto al grado de consolidación, el valor medio alcanza el 66%, encontrándose algunas de ellas prácticamente al 90%.



2.2 LOS ÁMBITOS CON CONCENTRACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES INCORPORADOS AL PLANEAMIENTO POR EL PGOU 2002.

Como ya se advertía en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, las parcelaciones y edificaciones irregulares diseminadas a lo largo del término municipal constituyen un problema de urgente y de necesaria resolución, que define una situación conflictiva tanto para el territorio que las soporta, por el impacto ambiental negativo que supone, como para los propios usuarios por las carencias de dotaciones comunes, infraestructuras básicas, etc.,

El PGOU 2002 ya identificaba 48 parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable, con una superficie aproximada total de 750 ha; distinguiendo entre aquellas que tenían un uso urbano y las que tenían uso rural.

Las parcelaciones urbanísticas con uso rural, un total de 40, fueron clasificadas por el Plan como suelo no urbanizable dentro de la categoría de rural, identificándose en los planos de ordenación estructural como ámbitos con parcelación urbanística.

Para el resto, las 8 con uso urbano, el Plan proponía su desarrollo y ejecución mediante proceso urbanizador, clasificándolas como suelo urbano no consolidado:

1. Bencarrón.
2. Casacerros.
3. La Pachequilla Norte.
4. El Comodoro.
5. El Vicario.
6. La Herradera.
7. Los Rebolaos.

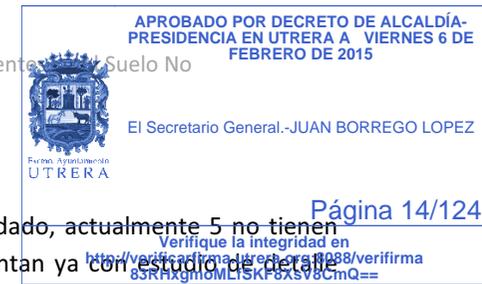


8. Don Pablo.

De estos ámbitos de suelo urbano no consolidado, actualmente 5 no tienen ningún tipo de desarrollo urbanístico y 3 cuentan ya con estudio de detalle aprobado definitivamente.

Éstos últimos son Casacerros, Bencarrón y el Vicario, siendo el primero de ellos el más avanzada en cuanto a su desarrollo, por contar ya con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.

La complejidad de estos procesos y la gran cantidad de propietarios existentes en todos los ámbitos hace que el sistema de ejecución por compensación, previsto por el PGOU vigente para cada una de estas parcelaciones, esté abocado al fracaso. Es por este motivo por el que el Ayuntamiento de Utrera ha ido cambiando paulatinamente el sistema inicial previsto por el de Cooperación.



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

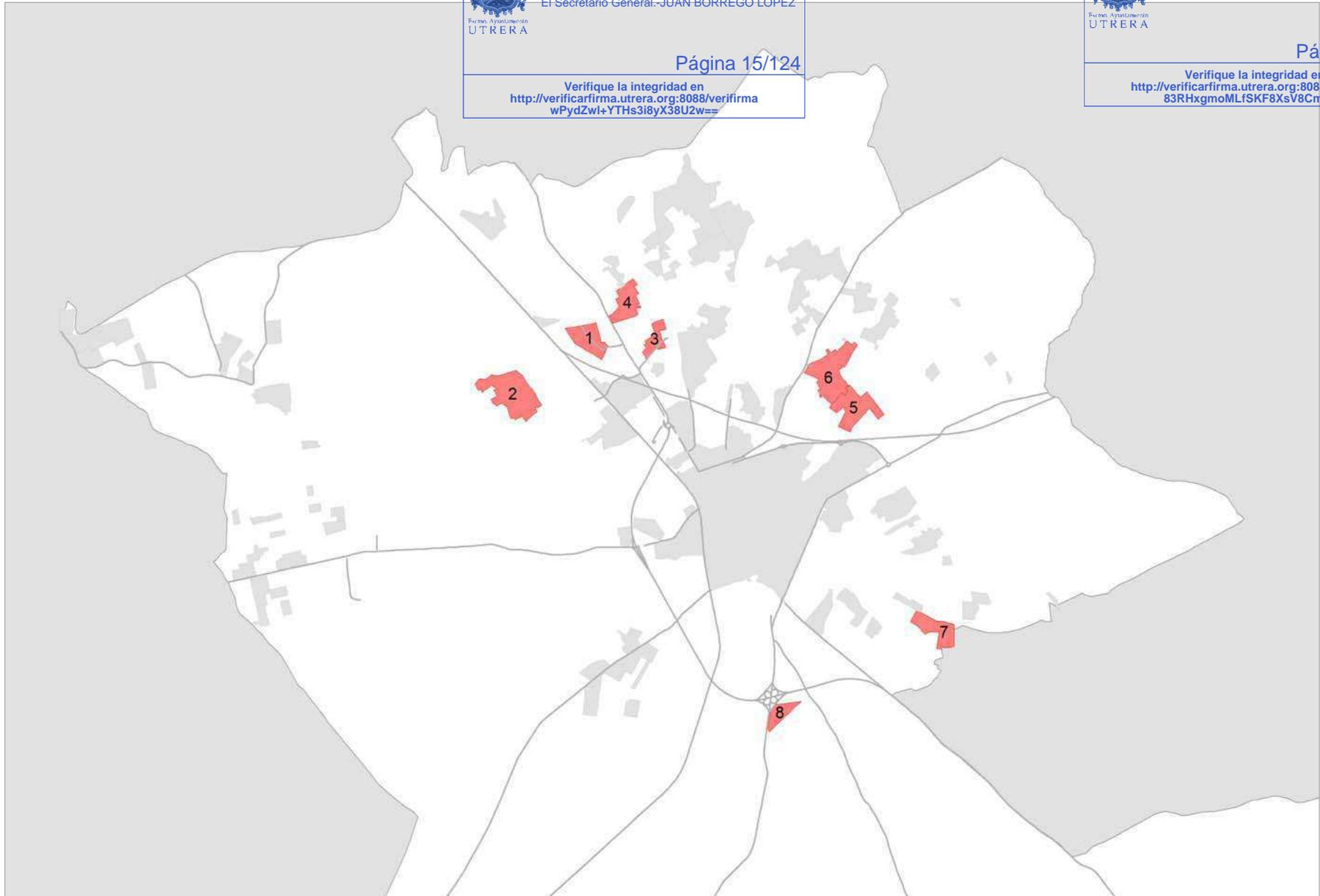
Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verificarfirmawPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verificarfirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>





2.3 LOS ÁMBITOS DEL SUELO NO URBANIZABLE CON CONCENTRACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES, OBJETOS DE ESTUDIO POR ESTE AVANCE.

12. Casablanca.
13. Las Aguardienteras Este.
14. Las Aguardienteras Centro.

Como ya se ha dicho anteriormente, este Avance de Planeamiento ha identificado 72 ámbitos del suelo no urbanizable en los que han producido, y en muchos casos se siguen produciendo, "tensiones urbanísticas"; en los que existe una gran concentración de edificaciones irregulares, principalmente de uso residencial, de primera o segunda vivienda; normalmente sobre un suelo que previamente ha sufrido un proceso de parcelación urbanística.

Estos 72 ámbitos han sido objeto de estudio con la finalidad, como se verá posteriormente, de determinar si en ellos llegan a darse las condiciones establecidas en el Decreto 2/2012 para ser considerados Asentamientos Urbanísticos.

Los ámbitos analizados son los siguientes:

1. Los Granadillos (El Granadillo 1 y 2)
2. La Marquesita.
3. El Poeta.
4. El Recreo
5. La Pachequilla Sur.
6. Doña Jacinta Baja.
7. El Saltillo Chico.
8. Doña Jacinta-El Fantasma.
9. El Saltillo.
10. Las Plateras.
11. Las Perdigueras.

15. Las Aguardienteras Oeste.
16. San Nicolás.
17. Los Adrianes.
18. El Galgo Negro.
19. El Recuero.
20. Los Gordillos.
21. La Juncosa Baja.
22. La Juncosa Alta.
23. Salvador Díaz.
24. Las Cuevas Norte.
25. Las Cuevas Sur.
26. La Novenera Norte.
27. La Novenera Sur.
28. Pata de Palo.
29. La Lombarda.
30. La Cañada de Morón.
31. Cura Matos 1.
32. Cura Matos 2.
33. Cura Matos 3.
34. Las Mesas 1.



35. Las Mesas 2.
36. Las Mesas 3.
37. Las Mesas 4.
38. Arroyo del Buho.
39. Los Alcornocalillos.
40. La Minilla.
41. Arroyo del Moro.
42. La Romana Margen Derecha 1.
43. La Romana Margen Derecha 2.
44. La Romana Margen Derecha 3.
45. La Romana Margen Derecha 4.
46. El Alcornocquillo.
47. La Romana Margen Izquierda 1.
48. La Romana Margen Izquierda 2.
49. La Romana Margen Izquierda 3.
50. La Dehesilla 1.
51. La Dehesilla 2.
52. La Dehesilla 3.
53. La Dehesilla 4.
54. La Dehesilla 5.
55. La Indiana.
56. Santa Lucía.
- 57.

58. Portaceli.
59. Vallehermoso - Cañada Real de la Armada.
60. Vallehermoso - Orán.

61. Vallehermoso - La Ponderosa.
62. El Mulero 1.
63. El Mulero 2.
64. El Mulero 3.
65. El Mulero 4.
66. El Mulero 5.
67. Herriza de Mariano - Mudapelo 1.
68. Herriza de Mariano - Mudapelo 2.
69. Herriza de Mariano - Mudapelo 3.
70. Parcelas de Troya.
71. Llano del Arroz.
72. La Cañada.
73. El Torbiscal.

A continuación se hace una breve reseña con los datos básicos de cada uno de estos ámbitos, acompañada de la delimitación previa realizada a los solos efectos del análisis mencionado anteriormente.



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Escudo Ayuntamiento UTRERA

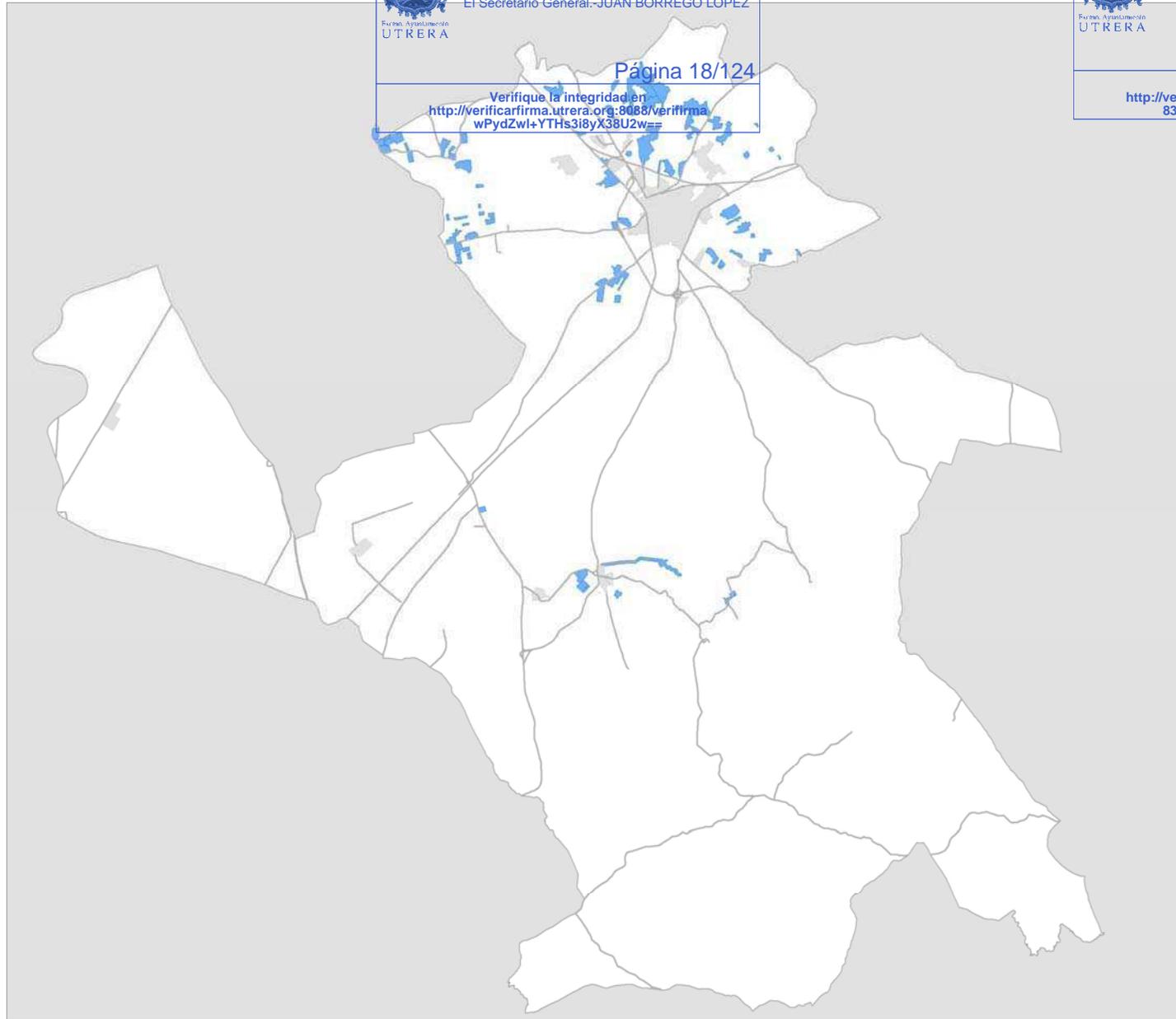


El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Escudo Ayuntamiento UTRERA

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad de la firma en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3I8yX38U2>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad de la firma en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/028DQgm0U15K701v9CmQ==>

01. LOS GRANADILLOS (El Granadillo 1 y 2)

Superficie: 20,5204 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 107 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 5,21 viv/ha.



02. LA MARQUESITA

Superficie: 3,8675 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 15 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 3,88 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad de la firma en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verificarfirma?wPydZwI+YTHs3i8yX38U20==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad de la firma en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verificarfirma?33Rf1cagmoMLTKPF8AsV9CmQ==>

03. EL POETA

Superficie: 3,8003 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 16 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 4.21 viv/ha.

Página 20/124

Página 20/124



04. EL RECREO

Superficie: 26,6252 ha

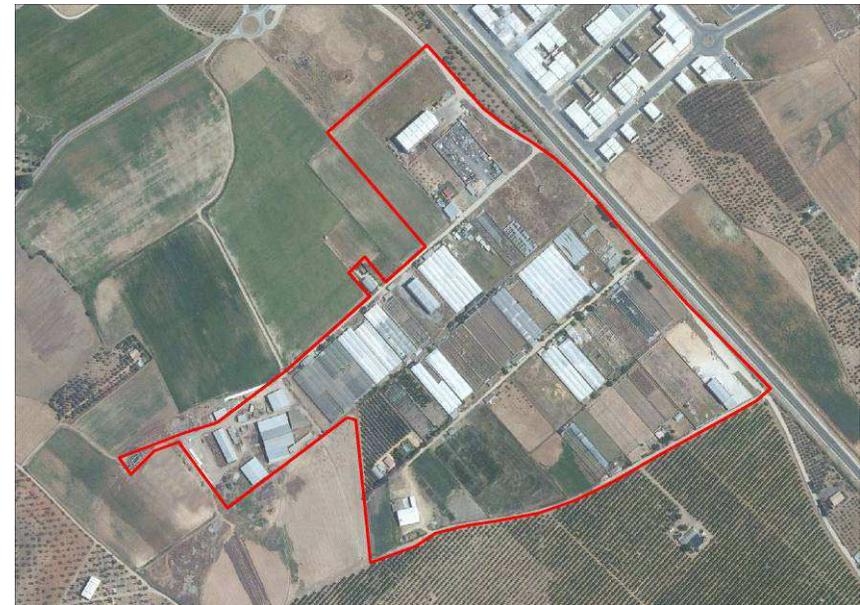
Uso predominante de las edificaciones existentes: Agropecuario.

Número aproximado de viviendas: 18 viv.

Número aproximado de otras edificaciones (agropecuarias e industriales): 25 edif.

Densidad de viviendas aproximada: 0,67 viv/ha.

Densidad de edificatoria aproximada: 1,62 edif/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 21/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 21/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/834Rugm0WjGRF0X19CnQ==>

05. LA PACHEQUILLA SUR

Superficie: 3,2894ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 14 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 4,26 viv/ha.



06. DOÑA JACINTA BAJA

Superficie: 7,5989 ha

Uso mayoritario de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 18 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,37 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/558Hbgn0MLGKFA3z76CmQ==>

07. EL SALTILLO CHICO

Superficie: 6,0475ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 16 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,65 viv/ha.



08. DOÑA JACINTA - EL FANTASMA

Superficie: 16,987 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas 43 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,54 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/83RHxgmoML7SKF8XsV8CmQ==>

09. EL SALTILLO

Superficie: 79,5869 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 220 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,76 viv/ha.



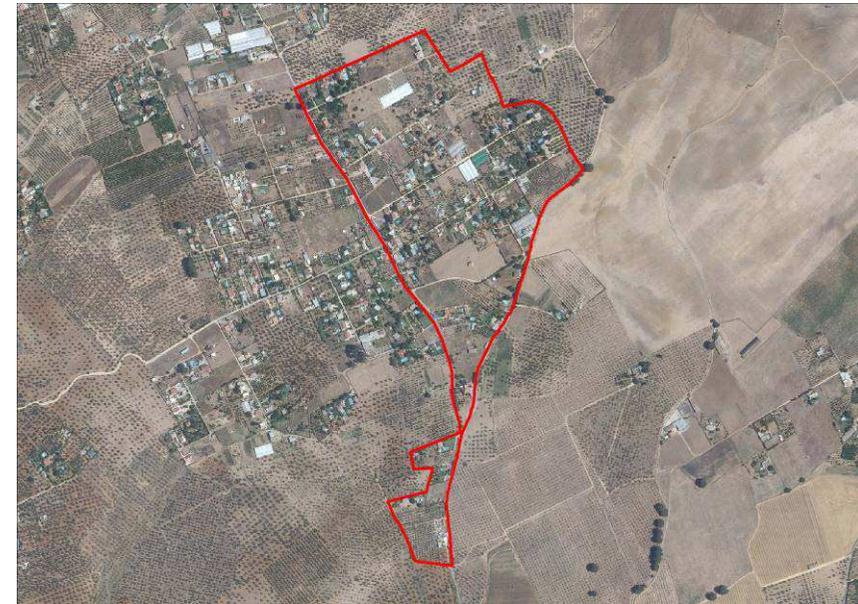
10. LAS PLATERAS

Superficie: 33,6539 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 77 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,29 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83816g8wM119NFK3s74GcnQ==>

11. LAS PERDIGUERAS

Superficie: 20,8875 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 56 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,68 viv/ha.



12. CASABLANCA

Superficie: 60,4884 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 120 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,98 viv/ha.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Página 25/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Página 25/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/83RHxgmoMLSRFB31V90hQ==>



13. LAS AGUARDIENTERAS ESTE

Superficie: 8,6403 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 15 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,74 viv/ha.

14. LAS AGUARDIENTERAS CENTRO

Superficie: 14,8673 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 57 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 3,83 viv/ha.



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

Página 26/124

Página 26/124

15. LAS AGUARDIENTERAS OESTE

Superficie: 2,2368 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 6 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,68 viv/ha.



16. SAN NICOLÁS

Superficie: 9,9122 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 19 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,92 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Página 27/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma.wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Página 27/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma.wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v>

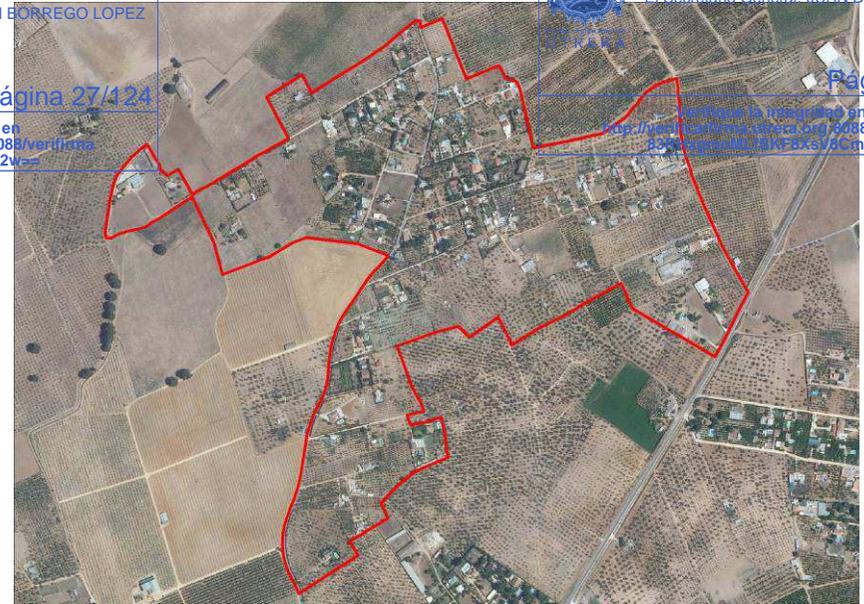
17. LOS ADRIANES

Superficie: 57,9628 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 102 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,76 viv/ha.



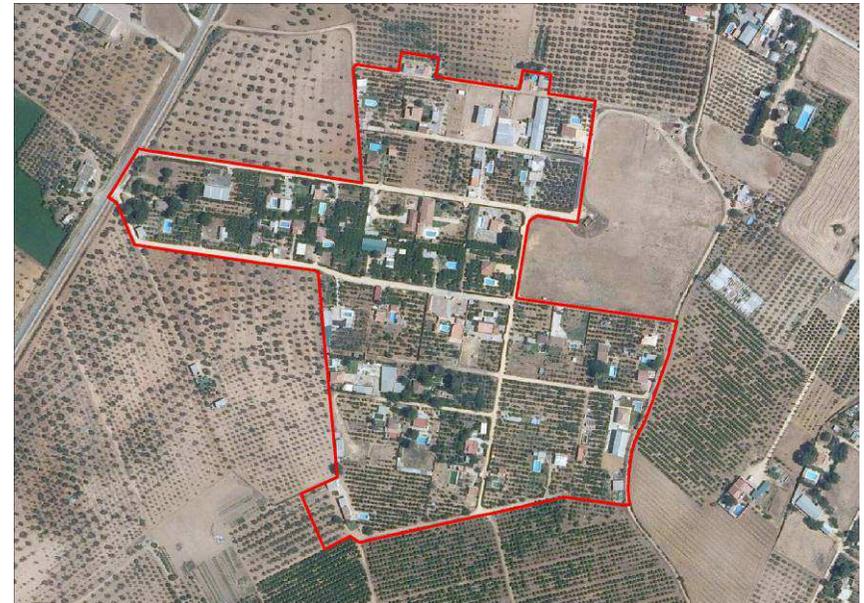
18. EL GALGO NEGRO

Superficie: 15,2847 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 33 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,16 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/3dR7Hgn0M1J8R1PaV5ChQ==>

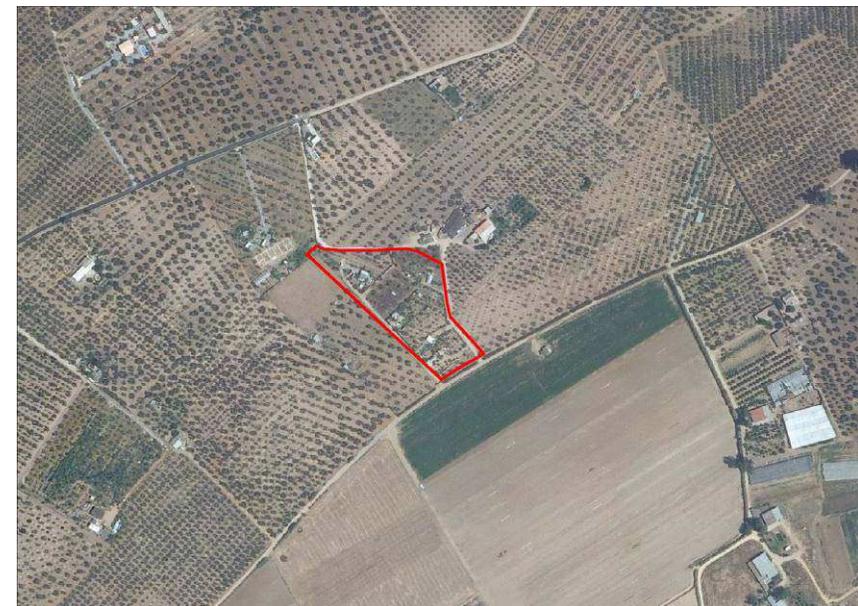
19. EL RECUERO

Superficie: 119,3044 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 28 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 0,23 viv/ha.



20. LOS GORDILLOS

Superficie: 1,1614 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 5 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 4,31 viv/ha.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF87V8CmQ==>

21. LA JUNCOSA BAJA

Superficie: 3,9182 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 13 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 3,32 viv/ha.



22. LA JUNCOSA ALTA

Superficie: 2,4362 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 7 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,87 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwl+YTHs3i8yX38U2v==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/03RhxgmoML7SKF8XcVACnQ==>

23. SALVADOR DÍAZ

Superficie: 1,0133 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 6 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 5,92 viv/ha.



24. LAS CUEVAS NORTE

Superficie: 23,7072 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 23 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 0,97 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/63HxgmoML/SKF8XsV8CnQ==>

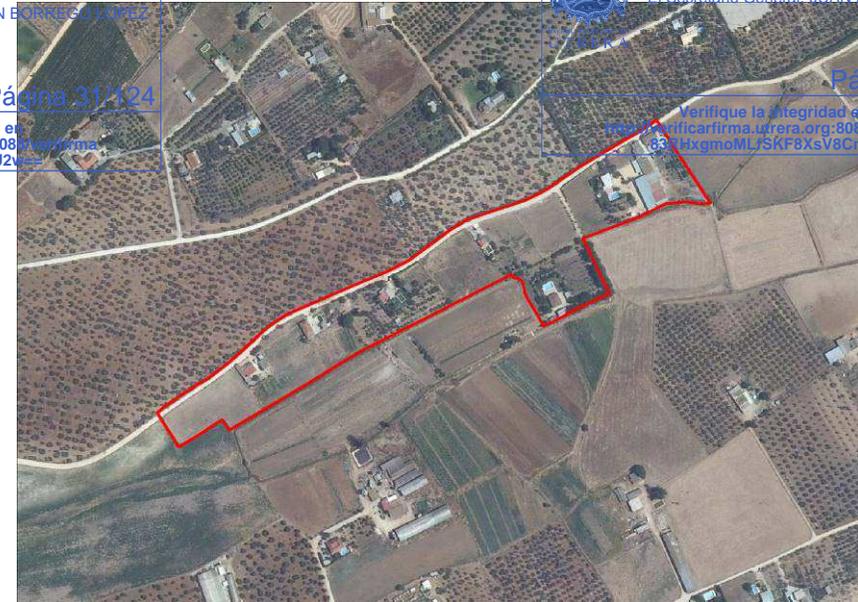
25. LAS CUEVAS SUR

Superficie: 4,5765 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 7 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,53 viv/ha.



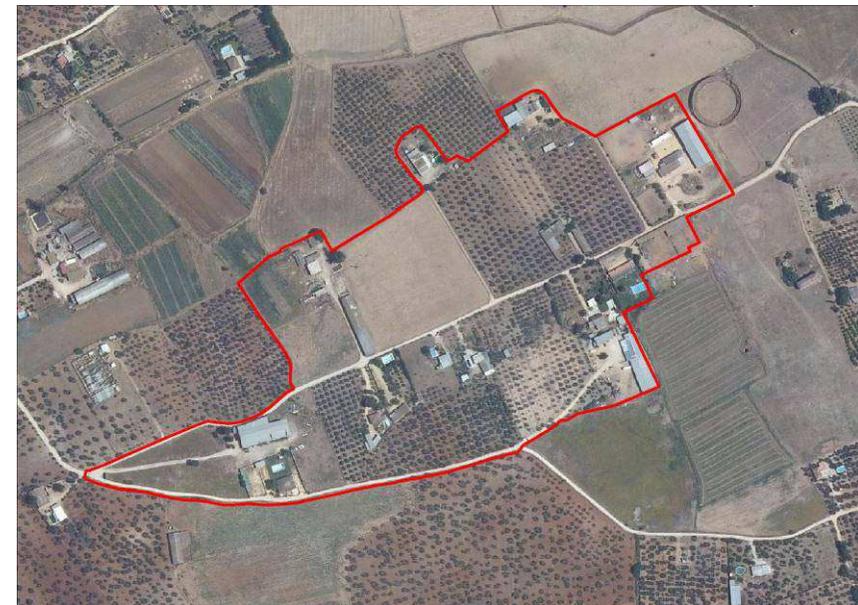
26. LA NOVENERA NORTE

Superficie: 14,3200 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 14 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 0,98 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLiSKF8R...CmQ==>

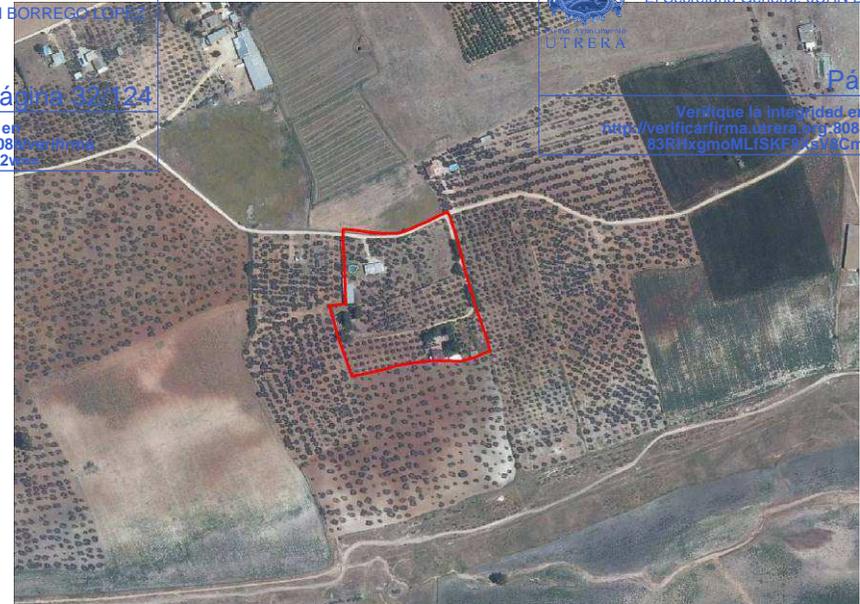
27. LA NOVENERA SUR

Superficie: 1,9766 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 2 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,01 viv/ha.



28. PATA DE PALO

Superficie: 1,6947 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 5 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,95 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2vss>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CMQ==>

29. LA LOMBARDA

Superficie: 11,2806 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 31 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2.75 viv/ha.



30. LA CAÑADA DE MORÓN

Superficie: 5,3199 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 15 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,82 viv/ha.



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/13RHxgmoML1SKF8XcV8CnQ==>

31. CURA MATOS 1

Superficie: 12,6420 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 8 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 0,63 viv/ha.



32. CURA MATOS 2

Superficie: 4,1146 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 10 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,43 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83Rk555oMLfSKF8XsV8CmQ==>

33. CURA MATOS 3

Superficie: 1,1955 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 4 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 3,35 viv/ha.



Página 35/124

Página 35/124

34. LAS MESAS 1

Superficie: 13,3710 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 33 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,47 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/0301HxgmoM13K7B4sV8CmQ==>

35. LAS MESAS 2

Superficie: 20,6254 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 27 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,31 viv/ha.



Página 36/124

Página 36/124

36. LAS MESAS 3

Superficie: 3,0866 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 7 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,27 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad de la firma en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad de la firma en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/83RHg...>

37. LAS MESAS 4

Superficie: 6,6376 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 16 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,41 viv/ha.



Página 37/124

Página 37/124

38. ARROYO DEL BUHO

Superficie: 8,8395 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 9 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,02 viv/ha.



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2vca>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8xsV8CmQ==>

39. LOS ALCORNOCALILLOS

Superficie: 8,9490 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Agropecuario.

Número aproximado de viviendas: 6 viv.

Número aproximado de otras edificaciones (agropecuarias e industriales): 19 edif.

Densidad de viviendas aproximada: 0,67 viv/ha.

Densidad de edificatoria aproximada: 2,12 edif/ha.



40. LA MINILLA

Superficie: 5,6241 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 8 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,42 viv/ha.

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma_wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v==

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma_83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==

41. ARROYO DEL MORO

Superficie: 10,8664 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 8 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 0,74 viv/ha.



42. LA ROMANA MARGEN DERECHA 1

Superficie: 10,2428 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 32 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 3,12 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2V...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/6SRHxgmoMLfSKF83sV3ChQ==>

43. LA ROMANA MARGEN DERECHA 2

Superficie: 11,9766 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 15 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,25 viv/ha.



44. LA ROMANA MARGEN DERECHA 3

Superficie: 4,2382 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 16 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 3,78 viv/ha.

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma_wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma_83RHxgmoML7SKF8YzV8CmQ==

45. LA ROMANA MARGEN DERECHA 4

Superficie: 1,9600 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 5 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,55 viv/ha.



Página 41/124

Página 41/124

46. EL ALCORNOQUILLO

Superficie: 2,2036 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 6 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,72 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHhgmoMLfSKF8t+VChQ==>

47. LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 1

Superficie: 15,1200 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 50 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 3,31 viv/ha.



48. LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 2

Superficie: 3,1369 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 2 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 0,64 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmcPLYSKFAxv8CnQ==>

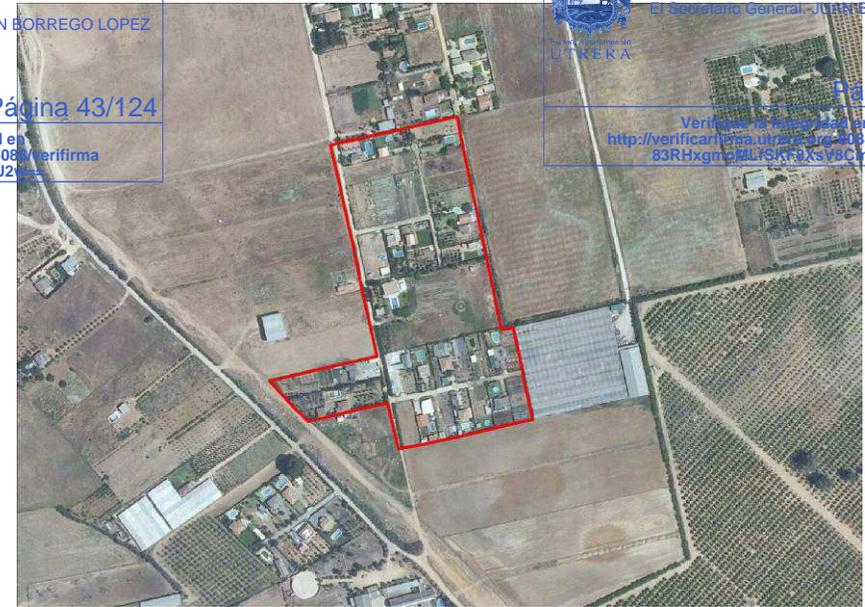
49. LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 3

Superficie: 5,0123 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 17 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 3.39 viv/ha.



Página 43/124

Página 43/124

50. LA DEHESILLA 1

Superficie: 6,0834 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 16 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,63 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmML7SKF8XsV8CmQ==>

51. LA DEHESILLA 2

Superficie: 3,8560 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 16 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 4,15 viv/ha.



Página 44/124

Página 44/124

52. LA DEHESILLA 3

Superficie: 2,4120 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 9 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 3,73 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHjgmeML35Wf8X198CnQ==>

53. LA DEHESILLA 4

Superficie: 1,4143 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 6 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 4,24 viv/ha.



54. LA DEHESILLA 5

Superficie: 2,9771 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 12 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 4,03 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwl+YTHs3i8yX38U2>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/13RHxghoML7SKP31139ChQ==>

55. LA INDIANA

Superficie: 19,6340 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 28 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,32 viv/ha.



Página 46/124

Página 46/124

56. SANTA LUCÍA

Superficie: 9,1071 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 21 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,31 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2vne>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmOMLISKF03xV8CmQ==>

57. PORTACELI

Superficie: 8,4663 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 26 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,32 viv/ha.



58. VALLEHERMOSO - CAÑADA REAL DE LA ARMADA

Superficie: 14,8334 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 30 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,02 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wRHXomcML5KFB3591cnQ==>

59. VALLEHERMOSO - ORÁN

Superficie: 7,4595 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 10 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,34 viv/ha.



Página 48/124

Página 48/124

60. VALLEHERMOSO - LA PONDEROSA

Superficie: 3,5076 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 7 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,00 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2V>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORRERO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/43R8qimo9A75KPE3sV8CnQ==>

61. EL MULERO 1

Superficie: 10,8720 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 84 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 7,73 viv/ha.



62. EL MULERO 2

Superficie: 10,8790 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 14 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1.29 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/2KHxmoML/SKFR3V5CnQ==>

63. EL MULERO 3

Superficie: 8,5808 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 25 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,91 viv/ha.



64. EL MULERO 4

Superficie: 6,7205 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 14 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,08 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/33PHGm0A15K1D1cV8CmQ==>

65. EL MULERO 5

Superficie: 14,6289 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 27 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 1,85 viv/ha.



66. HERRIZA DE MARIANO - MUDAPELO 1

Superficie: 13,5105 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 12 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 0,89 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/8SRHugnioMLTSKP83sV8CnQ==>

67. HERRIZA DE MARIANO - MUDAPELO 2

Superficie: 9,9169 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 22 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,22 viv/ha.



68. HERRIZA DE MARIANO - MUDAPELO 3

Superficie: 2,8288 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 7 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2,47 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2v...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8080/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV9CnQ==>

69. PARCELAS DE TROYA

Superficie: 39,5520 ha

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 79 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 2 viv/ha.



70. LLANO DEL ARROZ

Superficie: 4,9086 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 38 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 7,74 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwl+YTHs3i8yX38U2v==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/829H5moML7SKF8xv8CmQ==>

71. LA CAÑADA

Superficie: 8,0755 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.

Número aproximado de viviendas: 31 viv.

Densidad de viviendas aproximada: 3,84 viv/ha.



Página 54/124

Página 54/124

72 EL TORBISCAL

Superficie: 5,5170 ha.

Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial (sin uso en la actualidad).

Número aproximado de viviendas: 137 viv (deshabitadas en la actualidad).

Densidad de viviendas aproximada: 24,83 viv/ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 55/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwl+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 55/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

3

LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE



3.1 DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS POR EL PGOU VIGENTE.

Página 56/124

Página 56/124

El planeamiento general vigente en Utrera es la **Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía**.

El suelo no urbanizable viene delimitado en esta Adaptación Parcial, estando integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías y subcategorías:

b) **Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica**, que incluye los terrenos sobre los que concurren las características descritas en el artículo 46.2.a), en relación con los artículos de la LOUA 46.1.a), b) e i), constituida por los terrenos comprendidos en los siguientes espacios:

1. **Suelo no urbanizable protegido por su valor natural y ambiental.**
2. **Servidumbre aérea.**
3. **Red de vías pecuarias deslindadas.** El Plano 1 "Clasificación y Categorías de suelo, ámbitos de protección (término municipal) de la Adaptación Parcial identifica las siguientes:
 1. Cañada Real de Las Islas.
 2. Cañada Real de Sanlúcar a Sevilla.
 3. Cordel de Gibraltar.
 4. Cañada Real de La Armada.
 5. Cañada Real de Camargo o del Término.
 6. Cordel de Montería.
 7. Cañada Real de Las Cabezas.

8. Vereda de Dos Hermanas.

9. Cordel del Pico, Mesas, Arca del Agua.

10. Cañada Real de Los Palacios a Carmona.

11. Cordel de Marchamorón.

12. Cordel del Gallego.

13. Cañada Real del Pajarero.

14. Cañada Real de Morón.

15. Cañada Real del Coronil.

16. Vereda de Los Pescaderos.

17. Cañada Real de Venta Larga y Torre Alocaz a Sevilla.

18. Cañada Real de Ubrique a Sevilla.

19. Cordel del Campano.

20. Cordel del Palmar del Rey.

21. Cañada Real de Montellano y Morón.

22. Cañada Real de Espera a Montellano.

23. Cañada Real de Los Puertos.

24. Cordel de Arcos al Arahal.

25. Cordel de Zarracatín o Vereda del Marmol.

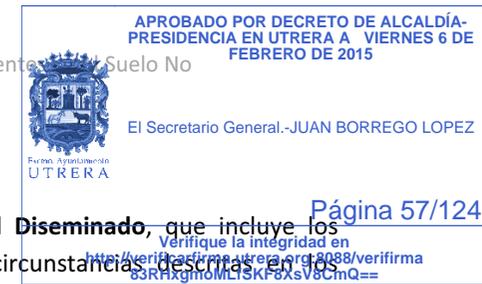
26. Vereda del Coronil o de Las Mantecas.

27. Cordel del Arcediano.

28. Cañada Real de Utrera a Villamartín.

29. Cañada de Los Mármoles.

30. Cañada Real del Prado del Gallego.



4. **Descansaderos.** El Plano 1 "Clasificación y Categorías de suelo, ámbitos de protección (término municipal) de la Adaptación Parcial identifica los siguientes:
- D1. Descansadero del Baldío.
 - D2. Descansadero y Abrevadero de La Cañada.
 - D3. Descansadero y Abrevadero del Prado Gallego.
 - D4. Descansadero y Abrevadero de Las Higueras.
 - D5. Descansadero del Palmar de Troya.
 - D6. Nuevo Descansadero del Pinar de Doña.
5. **Sistema general de comunicaciones.**
6. **Cauces protegidos.**
7. **Línea ferrocarril.**
8. **Oleoducto Rota-Zaragoza.**
9. **Oleoducto Arahál-Coria.**
10. **Yacimientos arqueológicos.**
11. **Bienes inmuebles de interés cultural del término.**
- c) **Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística**, que incluye los terrenos sobre los que concurren las características descritas en el artículo 46.2.b) de la LOUA, en relación con las letras 1.c) y 1.e) del mismo artículo, constituida por los terrenos comprendidos en los siguientes espacios:
- 1. Suelo no urbanizable protegido por su valor natural y ambiental.
 - 2. Suelo no urbanizable protegido por razones forestales y/o paisajísticas.
 - 3. Suelo no urbanizable protegido por razones agropecuarias.

4. Parque periurbano Torre del Águila.
- Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado**, que incluye los terrenos sobre los que concurren las circunstancias descritas en los artículos 46.2.d. y 46.1.g, ambos de la LOUA, constituidos en el territorio municipal por El Torbiscal.

- e) **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural**, que incluye los suelos no urbanizables no incluidos en ninguna de las categorías anteriores.

Por otro lado, la Adaptación Parcial identifica las parcelaciones existentes en el suelo no urbanizable antes de la entrada en vigor de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, esto es, el 20 de enero de 2003. Las parcelaciones identificadas son:

1. El Granadillo-1.
2. El Granadillo-2.
3. La Marquesita.
4. El Poeta.
5. La Pachequilla Sur.
6. Doña Jacinta Baja.
7. Doña Jacinta-El Fantasma.
8. El Saltillo Chico.
9. El Saltillo.
10. Las Plateras.
11. Las Perdigueras.
12. Casablanca.
13. La Cruz del Gato.
14. Las Aguardienteras Centro.

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

15. Las Aguardienteras Derecha.

16. Las Aguardienteras.

17. San Nicolás.

18. Los Adrianes.

19. El Galgo Negro.

20. El Recuero.

21. La Juncosa.

22. Las Cuevas Norte.

23. Las Cuevas Sur.

24. La Novenera Norte.

25. La Novenera Sur.

26. La Lombarda.

27. La Cañada de Morón.

28. Cura Matos.

29. Las Mesas.

30. Arroyo del Buho.

31. Los Alcornocalillos.

32. La Minilla.

33. La Romana (Margen Derecha).

34. La Romana (Margen Izquierda).

35. La Romana (Margen Izquierda 2).

36. El Mulero.

37. Las Alcantarillas-2



38. Arroyo del Moro.

39. Heriza Mariano.

40. La Cañada.



Página 58/124

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existente Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 59/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwl+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



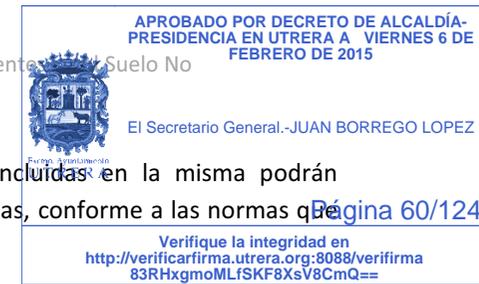
El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 59/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

4

JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS Y ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS.



4.1 EL CONCEPTO DE ASENTAMIENTO URBANÍSTICO FRENTE AL DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA Y AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES. TIPOS DE ÁMBITOS IDENTIFICADOS POR EL AVANCE.

A los efectos de este Avance de Planeamiento, es necesario diferenciar el concepto de Asentamiento Urbanístico del de ámbito del Hábitat Rural Diseminado y con otros conceptos relacionados con actos de naturaleza urbanística de carácter irregular, esto es, parcelaciones urbanísticas y agrupaciones de edificaciones irregulares.

En el Decreto 2/2012, el concepto de **Asentamiento Urbanístico** se aproxima al de núcleo de población, en cuanto lo constituyen aquellos ámbitos territoriales consolidados por edificaciones, generadoras de actividades propiamente urbanas y con entidad suficiente como para precisar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos. Es decir, el asentamiento urbanístico se configura como una realidad física existente, a partir de un umbral mínimo de densidad, compacidad y relaciones urbanas que posibiliten la implantación de unos módulos mínimos de dotaciones y servicios, evitándose así la dispersión de las actividades urbanas sobre el territorio y la formación de núcleos de población de escasa entidad.

Para ello, el artículo 2.2.b) del mencionado Decreto establece los requisitos que deben reunir los asentamientos urbanísticos para su identificación, en cuanto notas características que deben ser analizadas en su conjunto y personalizadas para la diversidad de situaciones territoriales existentes en Andalucía.

Aunque muchos asentamientos urbanísticos tienen su origen en una **Parcelación Urbanística** en suelo no urbanizable, el Decreto distingue ambos conceptos a los efectos de su tratamiento normativo.

En este sentido, en los casos en los que la parcelación urbanística no haya alcanzado al grado de consolidación suficiente para considerarse como

asentamiento urbanístico, las edificaciones incluidas en la misma podrán acogerse al régimen de las edificaciones aisladas, conforme a las normas que establece el Capítulo II del Decreto.

Y en los casos en los que la parcelación urbanística se haya consolidado como asentamiento urbanístico, corresponderá al Plan General de Ordenación Urbanística decidir sobre su integración en la ordenación urbanística a los efectos de su regularización, conforme a las normas que se establecen en Capítulo III del Decreto.

Por otro lado, los **ámbitos del Hábitat Rural Diseminado** se configura en el Decreto 2/2012 y en la LOUA como un asentamiento de carácter rural, vinculado en su origen al medio rural que ha evolucionado en el tiempo, ubicado en un área territorial delimitada y que, sin presentar una estructura urbanística definida, puede precisar de ciertas dotaciones y servicios.

Una vez enunciados los conceptos y, como se ha mencionado anteriormente, en ausencia de un Plan General con las determinaciones exigidas por el Decreto 2/2012, este Avance de Planeamiento identificará, con carácter sustantivo, los siguientes ámbitos en el suelo no urbanizable:

- **Asentamientos Urbanísticos.** conforme a los criterios establecidos en el capítulo 4.2 de este Avance.
- **Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado,** conforme a los criterios establecidos en el capítulo 4.3 de este Avance.

Y por otro lado, desde el punto de vista estrictamente informativo, este Avance de Planeamiento identifica otros ámbitos del suelo no urbanizable en los que existe una alta concentración de parcelaciones y edificaciones irregulares, no incluidos en los grupos anteriores. Estos son:

- **Agrupaciones de edificaciones.** A su vez se diferencian dos subgrupos, el primero de ellos formado por ámbitos con parcelaciones urbanísticas para las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizados y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/022014073114318yX38U2w==>

la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación urbanística de Andalucía; y el segundo de los subgrupos formado por aquellos en los que o bien no existe parcelación o bien no se puede considerar a priori incluido en el subgrupo anterior.

Página 61/124

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

Página 61/124





4.2 CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

La identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable ha requerido la valoración conjunta de los tres requisitos establecidos en el Artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación, con respeto a los parámetros establecidos en el Anexo I de las Normativas Directoras:

1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí:

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se medirá mediante la densidad edificatoria. La densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes.

En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/012, de 10 de enero.

Por otro lado, se considera oportuno reducir el requisito de densidad edificatoria mínima en las agrupaciones de edificaciones que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, conforme a los criterios expresados más adelante.

Conforme a todo lo anterior, este Avance de Planeamiento considera que se cumple este primer requisito en los ámbitos del suelo no urbanizable con las siguientes características:

- Ámbitos aislados, con uso predominante residencial, con una densidad de vivienda igual o superior a 5 viviendas por hectárea.
- Ámbitos en continuidad con el suelo urbano existente, con uso predominante residencial, con una densidad edificatoria igual o superior a 3 viviendas por hectárea.
- Ámbitos con uso predominante distinto al residencial, con una densidad edificatoria igual o superior a 10 edificaciones por hectárea.

2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana vendrá motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes:

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/1s3i8yX38U2w==>

En el caso de que el uso predominante sea el residencial, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes, conforme a los criterios descritos más adelante.

Página 63/124

Para aquellas agrupaciones de edificaciones que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, este requisito de capacidad poblacional mínima se ha reducido considerablemente.

Conforme a todo lo anterior, considerando una “población equivalente” de 2,4 habitantes por vivienda (según la Orden de 29 de septiembre de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio), este Avance de Planeamiento considera que se cumple este tercer requisito en los ámbitos del suelo no urbanizable con las siguientes características:

- Ámbitos aislados, con uso predominante residencial, con un número de viviendas igual o superior a 85.
- Ámbitos en continuidad con el suelo urbano existente, con un número de viviendas igual o superior a 15.
- Ámbitos con uso predominante distinto al residencial, con un número de edificaciones igual o superior a 100.

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

Página 63/124



4.3 CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

La delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, se establecerá conforme a lo dispuesto en el Artículo 46.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- 1. Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural:**

La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado al medio rural es la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que, como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

- 2. Los ámbitos delimitados deberá poseer características propias que deben de preservarse:**

Esta nota implica que en cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

- 3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos:**

Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. En este sentido, se exige de ellos que no quepa

integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, mantenido sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable. Página 64/124

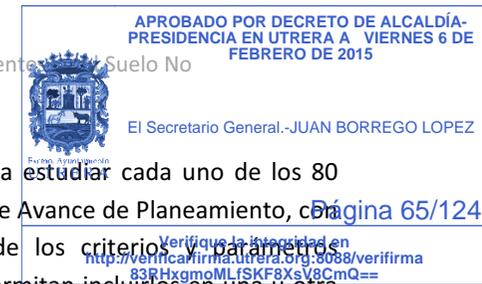
- 4. Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida:**

Aunque en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental, esto no debe implicar su consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población. Por ello, estas pequeñas agrupaciones de edificaciones, por pertenecer a ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deben permanecer con la clasificación de suelo no urbanizable.

- 5. Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes:**

La unidad funcional de las edificaciones lo constituye la propia existencia del hábitat en cuanto a su vinculación, al menos en su origen, al medio rural. De esta relación funcional se puede derivar la necesidad de ciertos servicios (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.



4.4 METODOLOGÍA UTILIZADA PARA EL ANÁLISIS DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LOS ÁMBITOS ESTUDIADOS. RESULTADOS

El análisis de las edificaciones y agrupaciones de éstas existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Utrera, se ha basado en un extenso trabajo de campo apoyado por una gran cantidad de información gráfica y alfanumérica (planimetría histórica, ortofotografías, datos catastrales, etc.) gestionada con un programa de información geográfica (GIS).

Especialmente útiles son las ortofotografías históricas facilitadas por las distintas administraciones. Las utilizadas en este Avance de Planeamiento son las siguientes:

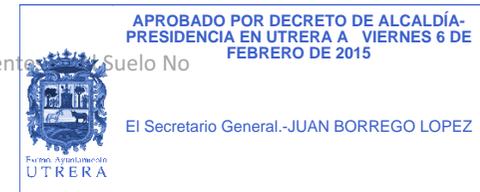
- **Ortofoto Digital Pancromática de Andalucía 1956-57.**
- **Ortofoto Digital Pancromática de Andalucía 1977-83.**
- **Ortofoto Digital Pancromática de Andalucía 1984 -85.**
- **Ortofoto Digital Pancromática SIG Oleícola de Andalucía de 1997-98.**
- **Ortofoto Digital Color de Andalucía 1998.**
- **Ortofoto Digital Pancromática de Andalucía 2001.**
- **Ortofoto Digital Color de Andalucía 2004.**
- **Ortofoto Digital de Andalucía coloreada 2001-2002.**
- **Ortofoto Digital Color de Andalucía 2004-2005.**
- **Ortofoto Digital Color de Andalucía 2006-2007.**
- **Ortofoto Digital Color de Andalucía 2007.**
- **Ortofoto Digital Color de Andalucía 2008-2009.**
- **Ortofoto Digital Color de Andalucía 2010-2011.**
- **Ortofoto PNOA máxima actualidad.**

Con la información anterior se ha procedido a estudiar cada uno de los 80 ámbitos enumerados en el apartado 2.2 de este Avance de Planeamiento, con el objeto de determinar el cumplimiento de los criterios y parámetros establecidos en los apartados 4.2 y 4.3 que permitan incluirlos en una u otra tipología (Asentamiento Urbanístico, ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y Agrupación de Edificaciones).

De los parámetros analizados, se consideran de especial importancia los siguientes datos:

- Superficie.
- Uso predominante.
- Viviendas y resto de edificaciones existentes.
- Densidad de vivienda.
- Aptitud para implantar una estructura urbana.
- Población equivalente.

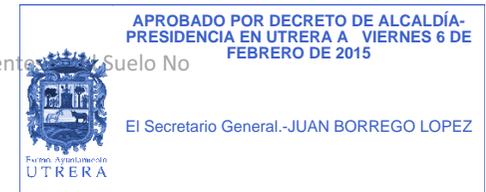
Los resultados obtenidos se resumen en las siguientes tablas:



DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (ha)	Uso predominante	VIVIENDAS existentes (1)	DENSIDAD DE VIVIENDA	Aptitud para implantar ESTRUCTURA URBANA	POBLACIÓN EQUIVALENTE
--------------	-----------------	------------------	--------------------------	----------------------	--	-----------------------

01	Los Granadillos	20,5204	Residencial	107	5,21	Si	257
02	La Marquesita	3,8675	Residencial	15	3,88	No	37
03	El Poeta	3,8003	Residencial	16	4,21	Si	39
04	El Recreo	26,6252	Agropecuario	43	1,62	No	44
05	La Pachequilla Sur	3,2894	Residencial	14	4,26	Si	34
06	Doña Jacinta Baja	7,5989	Residencial	18	2,37	No	44
07	El Saltillo Chico	6,0475	Residencial	16	2,65	No	39
08	Doña Jacinta - El Fantasma	16,8987	Residencial	43	2,54	No	104
09	El Saltillo	79,5869	Residencial	220	2,76	SI	529
10	Las Plateras	33,6539	Residencial	77	2,29	SI	185
11	Las Perdigueras	20,8875	Residencial	56	2,68	No	135
12	Casablanca	60,4884	Residencial	120	1,98	Si	289
13	Las Aguardienteras Este	8,6403	Residencial	15	1,74	No	37
14	Las Aguardienteras Centro	14,8673	Residencial	57	3,83	No	137
15	Las Aguardienteras Oeste	2,2368	Residencial	6	2,68	No	15
16	San Nicolás	9,9122	Residencial	19	1,92	No	46
17	Los Adrianes	57,9628	Residencial	102	1,76	No	245
18	El Galgo Negro	15,2847	Residencial	33	2,16	Si	80

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (ha)	Uso predominante	VIVIENDAS existentes (1)	DENSIDAD DE VIVIENDA	Aptitud para implantar ESTRUCTURA URBANA	POBLACIÓN EQUIVALENTE
19 El Recuero	119,3044	Residencial	28	0,23	No	68
20 Los Gordillos	1,1614	Residencial	5	4,31	No	13
21 La Juncosa Baja	3,9182	Residencial	13	3,32	No	32
22 La Juncosa Alta	2,4362	Residencial	7	2,87	No	17
23 Salvador Díaz	1,0133	Residencial	6	5,92	No	15
24 Las Cuevas Norte	23,7072	Residencial	23	0,97	No	56
25 Las Cuevas Sur	4,5765	Residencial	7	1,53	No	17
26 La Novenera Norte	14,3200	Residencial	14	0,98	No	34
27 La Novenera Sur	1,9766	Residencial	2	1,01	No	5
28 Pata de Palo	1,6947	Residencial	5	2,95	No	13
29 La Lombarda	11,2806	Residencial	31	2,75	No	75
30 La Cañada de Morón	5,3199	Residencial	15	2,82	No	37
31 Cura Matos 1	12,6420	Residencial	8	0,63	No	20
32 Cura Matos 2	4,1146	Residencial	10	2,43	No	25
33 Cura Matos 3	1,1955	Residencial	4	3,35	No	10
34 Las Mesas 1	13,3710	Residencial	33	2,47	No	80
35 Las Mesas 2	20,6254	Residencial	27	1,31	No	65
36 Las Mesas 3	3,0866	Residencial	7	2,27	No	17



DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (ha)	Uso predominante	VIVIENDAS existentes (1)	DENSIDAD DE VIVIENDA	Aptitud para implantar ESTRUCTURA URBANA	POBLACIÓN EQUIVALENTE
37 Las Mesas 4	6,6376	Residencial	33	4,97	No	80
38 Arroyo del Buho	8,8395	Residencial	9	1,02	No	22
39 Los Alcornocalillos	8,9490	Agropecuario	19	2,12	No	15
40 La Minilla	5,6241	Residencial	8	1,42	No	20
41 Arroyo del Moro	10,8664	Residencial	8	0,74	No	20
42 La Romana Margen Derecha 1	10,2428	Residencial	32	3,12	No	77
43 La Romana Margen Derecha 2	11,9766	Residencial	15	1,25	No	37
44 La Romana Margen Derecha 3	4,2382	Residencial	16	3,78	No	39
45 La Romana Margen Derecha 4	1,9600	Residencial	5	2,55	No	13
46 El Alcornocillo	2,2036	Residencial	6	2,72	No	15
47 La Romana Margen Izquierda 1	15,1200	Residencial	50	3,31	Si	121
48 La Romana Margen Izquierda 2	3,1369	Residencial	2	0,64	No	5
49 La Romana Margen Izquierda 3	5,0123	Residencial	17	3,39	No	41
50 La Dehesilla 1	6,0834	Residencial	16	2,63	No	39
51 La Dehesilla 2	3,8560	Residencial	16	4,15	No	39
52 La Dehesilla 3	2,4120	Residencial	9	3,73	No	22
53 La Dehesilla 4	1,4143	Residencial	6	4,24	No	15
54 La Dehesilla 5	2,9771	Residencial	12	4,03	No	29



DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (ha)	Uso predominante	VIVIENDAS existentes (1)	DENSIDAD DE VIVIENDA	Aptitud para implantar ESTRUCTURA URBANA	POBLACIÓN EQUIVALENTE	
55	La Indiana	19,6340	Residencial	26	1,32	No	63
56	Santa Lucía	9,1071	Residencial	21	2,31	SI	51
57	Portaceli	8,4663	Residencial	26	3,07	No	63
58	Vallehermoso - Cañada Real de la Armada	14,8334	Residencial	30	2,02	No	73
59	Vallehermoso - Orán	7,4595	Residencial	10	1,34	No	25
60	Vallehermoso - La Ponderosa	3,5076	Residencial	7	2,00	No	17
61	El Mulero 1	10,8720	Residencial	84	7,73	Si	202
62	El Mulero 2	10,8790	Residencial	14	1,29	Si	34
63	El Mulero 3	8,5808	Residencial	25	2,91	No	61
64	El Mulero 4	6,7205	Residencial	14	2,08	Si	34
65	El Mulero 5	14,6289	Residencial	27	1,85	Si	65
66	Herriza de Mariano - Mudapelo 1	13,5105	Residencial	12	0,89	No	29
67	Herriza de Mariano - Mudapelo 2	9,9169	Residencial	22	2,22	No	53
68	Herriza de Mariano - Mudapelo 3	2,8288	Residencial	7	2,47	No	17
69	Parcelas de Troya	39,5520	Residencial	31	0,78	No	75
70	Llano del Arroz	4,9086	Residencial	16	3,26	No	39
71	La Cañada	8,0755	Residencial	31	3,84	Si	75
72	El Torbiscal	5,5170	Residencial	137	24,83	Si	329

Notas: (1) En ámbitos con uso Agropecuario se refiere al número de edificaciones.

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 70/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwl+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 70/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

5

IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS, ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y RESTO DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES



5.1 ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS IDENTIFICADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA

Conforme a los criterios y parámetros establecidos en el capítulo anterior, los Asentamientos Urbanísticos existentes en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Utrera, a los efectos de aplicación del Decreto 2/2012, son los siguientes:

- **A.1 - El Poeta.**
- **A.2 - Los Granadillos** (formado por las parcelaciones El Granadillo 1 y 2).
- **A.3 - El Mulero 1.**

En el capítulo 6 de este Avance de Planeamiento se detallan las características básicas de cada uno de los ámbitos anteriores, así como la justificación de su inclusión en la tipología de Asentamientos Urbanísticos.

Corresponderá al Plan General de Ordenación Urbanística pronunciarse sobre la compatibilidad con el modelo territorial y urbanístico de cada uno de ellos y, por lo tanto, su desarrollo urbanístico previa clasificación como urbano o urbanizable.

5.2 ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO IDENTIFICADO EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA

Conforme a los criterios y parámetros establecidos en el capítulo anterior, y atendiendo a sus características y al reconocimiento de un fenómeno histórico y tradicional, el único ámbito del Hábitat Rural Diseminado del término municipal de Utrera, a los efectos de aplicación del Decreto 2/2012, son los siguientes:

- **HRD.1 - El Torbiscal**

Del mismo modo, en el capítulo 6 de este Avance de Planeamiento se detallan las características básicas de este ámbito, así como la justificación de su inclusión en la tipología de Hábitat Rural Diseminado.



5.1 ÁMBITOS CON AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IDENTIFICADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA

Página 72/124

urbanístico infringido y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El resto de ámbitos analizados en los que existe una concentración de edificaciones, en total 68 ámbitos, la mayoría de ellos con origen en parcelaciones urbanísticas; se encuadrarán en la tipología definida por este Avance de Planeamiento como Agrupación de Edificaciones.

A los efectos del Decreto 2/2012 no podrán considerarse, en ningún caso, Asentamientos Urbanísticos ni ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y, por lo tanto, a las edificaciones en ellos existentes les será de aplicación el régimen de las Edificaciones Aisladas definido en el artículo 6 y siguientes del mencionado Decreto 2/2012.

Conforme a lo establecido en punto 2.b)a. de la Norma 1ª del Anexo I de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012; este Avance de Planeamiento identifica, a efectos informativos, aquellos ámbitos que cuentan con Parcelaciones Urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no ha prescrito la acción de la administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por lo tanto, las Agrupaciones de Edificaciones identificadas por este Avance de Planeamiento se han dividido en dos grupos:

1. Parcelaciones Urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico.

Como se ha dicho, ámbitos que cuentan con una parcelación urbanística, en la totalidad o en parte del mismo, para las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden

Estos ámbitos son:

- **PU.1 - Los Gordillos.**
- **PU.2 - La Juncosa Alta.**
- **PU.3 - Salvador Díaz.**
- **PU.4 - Pata de Palo.**
- **PU.5 - Cura Matos 3.**
- **PU.6 - Las Meas 3.**
- **PU.7 - Las Meas 4.**
- **PU.8 - La Romana Margen Derecha 4.**
- **PU.9 - El Alcornuquillo.**
- **PU.10 - La Romana Margen Izquierda 3.**
- **PU.11 - La Dehesilla 2.**
- **PU.12 - La Dehesilla 3.**
- **PU.13 - La Dehesilla 4.**
- **PU.14 - La Dehesilla 5.**
- **PU.15 - La Indiana.**
- **PU.16 - Santa Lucía.**
- **PU.17 - Portaceli.**
- **PU.18 - Vallehermoso - Cañada Real de La Armada.**
- **PU.19 - Vallehermoso - Orán.**



- **PU.20 - Vallehermoso - La Ponderosa.**
- **PU.21 - El Mulero 2.**
- **PU.22 - El Mulero 3.**
- **PU.23 - El Mulero 4.**
- **PU.24 - El Mulero 5.**
- **PU.25 - Herriza de Mariano-Mudapelo 3.**

- **OT.13 - Las Aguardienteras Oeste.**
- **OT.14 - San Nicolás.**
- **OT.15 - Los Adrianes.**

- **OT.16 - El Galgo Negro.**
- **OT.17 - El Recuero.**
- **OT.18 - La Juncosa Baja.**
- **OT.19 - Las Cuevas Norte.**
- **OT.20 - Las Cuevas Sur.**
- **OT.21 - La Novenera Norte.**
- **OT.22 - La Novenera Sur.**
- **OT.23 - La Lombarda.**
- **OT.24 - La Cañada de Morón.**
- **OT.25 - Cura Matos 1.**
- **OT.26 - Cura Matos 2.**
- **OT.27 - Las Mesas 1.**
- **OT.28 - Las Mesas 2.**
- **OT.29 - Arroyo del Búho.**
- **OT.30 - Los Alcornocalillos.**
- **OT.31 - La Minilla.**
- **OT.32 - Arroyo del Moro.**
- **OT.33 - La Romana Margen Derecha 1.**
- **OT.34 - La Romana Margen Derecha 2.**
- **OT.35 - La Romana Margen Derecha 3.**

2. Otras Agrupaciones de Edificaciones y/o Parcelaciones Urbanísticas.

Ámbitos para los que no se ha podido constatar que pertenecen al grupo anterior, siendo necesario un estudio ulterior.

Estos ámbitos son:

- **OT.1 - La Marquesita.**
- **OT.2 - El Recreo.**
- **OT.3 - La Pachequilla Sur.**
- **OT.4 - Doña Jacinta Baja.**
- **OT.5 - El Saltillo Chico.**
- **OT.6 - Doña Jacinta-El Fantasma.**
- **OT.7 - El Saltillo.**
- **OT.8 - Las Plateras.**
- **OT.9 - Las Perdigueras.**
- **OT.10 - Casablanca.**
- **OT.11 - Las Aguardienteras Este.**
- **OT.12 - Las Aguardienteras Centro.**

Página 73/124

Página 73/124

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

- **OT.36 - La Romana Margen Izquierda 1.**
- **OT.37 - La Romana Margen Izquierda 2.**
- **OT.38 - La Dehesilla 1.**
- **OT.39 - Herriza de Mariano-Mudapelo1.**
- **OT.40 - Herriza de Mariano-Mudapelo2.**
- **OT.41 - Parcelas de Troya.**
- **OT.42 - Llano del Arroz.**
- **OT.43 - La Cañada.**

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 74/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwl+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 74/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existente Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 75/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwl+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 75/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

6

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICO Y ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO IDENTIFICADOS. JUSTIFICACIÓN DE SU INCLUSIÓN.

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 76/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 76/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

A.1 - EL POETA

1. INFORMACIÓN

1.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL

Descripción: Se trata de un pequeño ámbito con origen en una parcelación urbanística, ya identificada en el PGOU del año 2002 y no incorporada al planeamiento urbanístico.

Este ámbito se conoce también como La Pacheca.

Localización: Al noroeste del núcleo urbano de Utrera, en continuidad con el polígono industrial La Morera y en las proximidades del encuentro de las líneas de ferrocarril Sevilla-Cádiz y Utrera-Bobadilla.

Limita al norte con campos de cultivo, al sur con el polígono industrial mencionado, al este con una masa arbórea perteneciente al suelo urbano y al oeste, la línea de ferrocarril Sevilla-Cádiz.

Usos predominante: Residencial. De segunda y primera residencia.

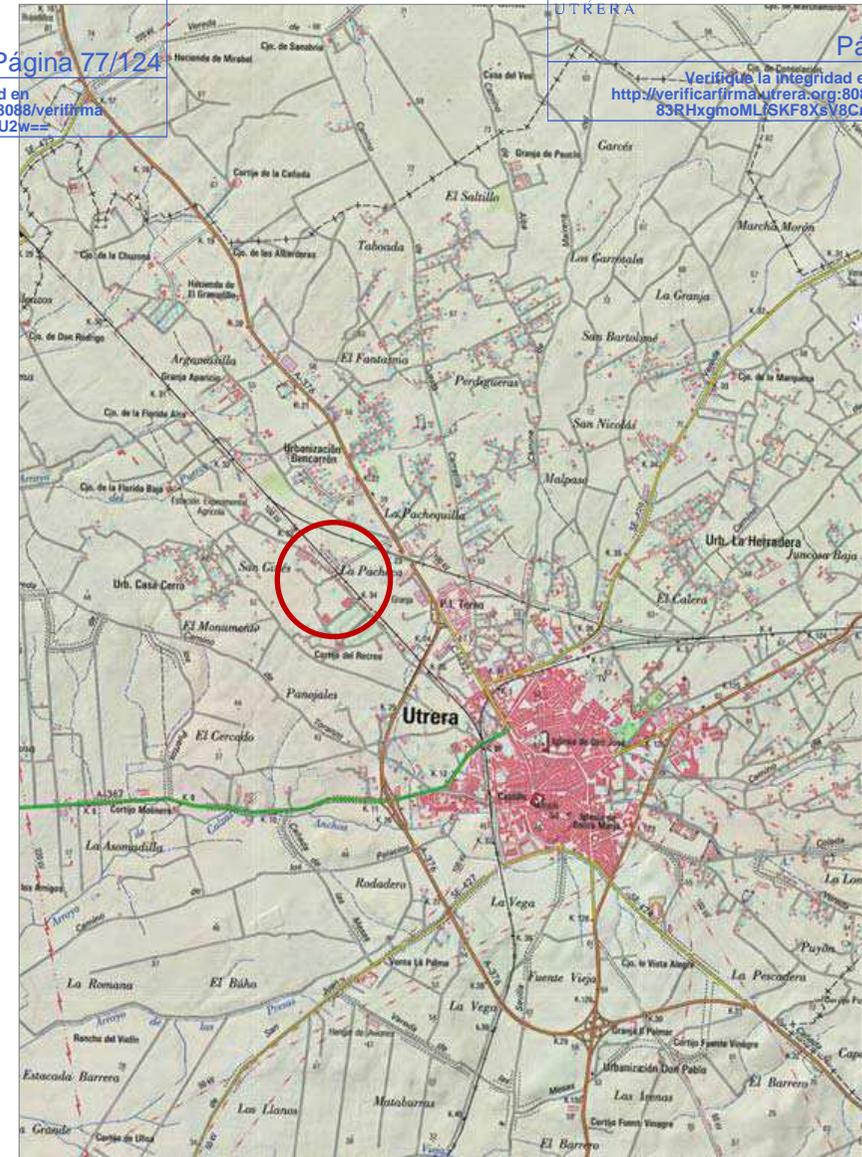
Superficie: 3,8003 ha.

Página 77/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPvdZwl+YTHs3i8yX38U2w==>

Página 77/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoML/5KF8XsV8CmQ==>



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizados y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 78/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wv1s318yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

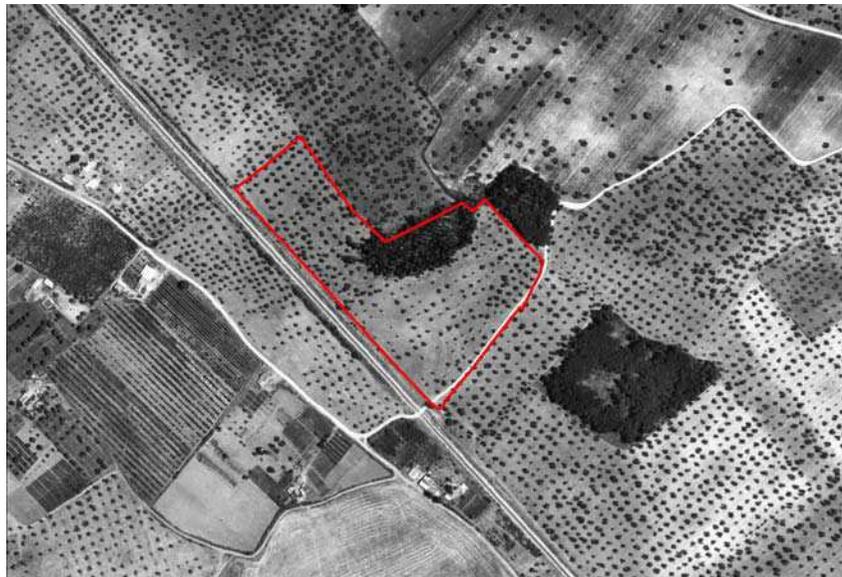
Página 78/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

1.2 PROCESO HISTÓRICO DE SU IMPLANTACIÓN

Parcelación: El proceso más importante de parcelación se produce a finales de los años 70, aunque podría existir alguna parcelación en las décadas posteriores e incluso después de la aprobación de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Edificación: Década de los 80 hasta nuestros días, habiéndose constatado la presencia de edificaciones construidas en la última década.



Ortofotografía digital año 1956



Ortofotografía digital año 1977



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ



Ortofotografía digital año 1984



Ortofotografía digital año 2002



Ortofotografía digital año 2006



Ortofotografía digital año 2009

Página 79/124

Verifique la integridad en
<http://verifirma.utrera.org:8088/verifirma/wpy02w1YHs3i8yX38U2w==>

Página 79/124

Verifique la integridad en
<http://verifirma.utrera.org:8088/verifirma/R3RHxgmoMLfSKF83rV8CmQ==>



1.3 ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO

Este ámbito cuenta con una estructura muy sencilla formada por dos viales paralelos a la línea de ferrocarril Sevilla-Cádiz, con terminación en fondo de saco, y otro de acceso, perpendicular a ésta, entre la zona parcelada y el puente sobre la mencionada línea de ferrocarril.

Como resultado del sistema viario anterior se tiene una franja de parcelas de unos 35 m de fondo, en la zona más próxima a la línea de ferrocarril y una manzana con acceso desde los dos viales principales, conformando dos franjas de parcelas de aproximadamente 45 m. de fondo cada una.

1.4 CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO SEGÚN EL PGOU ADAPTADO

Clase y categoría: Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, con parcelación urbanística.

Este ámbito se encuentra, en parte, en las zonas de protección y de no edificación de la línea de ferrocarril.

1.5 PARCELAS EXISTENTES

Número de parcelas aproximadas: 17.

Tipología de parcelas: Se trata de parcelas relativamente ortogonales, con un fondo de entre 35 y 45 m y un frente a vial de entre 20 y 60 m, excepto las dos parcelas existentes en el extremo noroeste, que cuentan con escasos 10 m. de frente.

Superficie parcelada: 3,5284 ha.

Superficie media de parcela: 2075 m².

1.6 EDIFICACIONES EXISTENTES Y POBLACIÓN EQUIVALENTE

Página 80/124

Número aproximado de edificaciones: 44.

Viviendas: 16 (unifamiliares aisladas, de 1 y 2 alturas).

- **Otras edificaciones:** 30 (naves agropecuarias, etc.)

Densidad edificatoria 11,58 edif/ha

Densidad de vivienda: 4,21 viv/ha

Población equivalente: 39 hab.

1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Sin datos.

1.8 EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Equipamientos: No existen.

Espacios libres: No existen.

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2.1 VIABILIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES. DENSIDAD EDIFICATORIA.

Al estar en continuidad con el suelo urbano y tener una densidad de viviendas superior a 3 viv/ha, se considera, desde este punto de vista, viable y sostenible la implantación de nuevos servicios y dotaciones comunes en este ámbito.

2.2 APTITUD PARA IMPLANTAR UNA ESTRUCTURA URBANA.

Aptitudes morfológicas: La estructura urbana basada en unas manzanas muy ortogonales y dos ejes viarios principales que, aunque terminen en fondo de saco, admitirían una conexión entre ambos; así como la posibilidad espacial de localización de equipamientos y espacios libres, dota a este ámbito de aptitud urbana.

Capacidad de integración en la estructura urbanística existente: Dada la continuidad con el suelo urbano consolidado de Utrera, se considera totalmente viable la integración en su estructura y la conexión con las infraestructuras existentes (abastecimiento, saneamiento, etc.).

2.2 APTITUD PARA GENERAR ACTIVIDADES URBANAS. TAMAÑO.

Al estar en continuidad con el suelo urbano y contar con más de 15 viviendas y una población equivalente superior a 36 hab, se puede considerar que este ámbito, actualmente, tiene las dimensiones suficientes para general actividades urbanas.

2.3 CONCLUSIONES

Se debe encuadrar este ámbito en la tipología de Asentamiento Urbanístico surgido a partir de un proceso de parcelación irregular, con aptitudes para su



integración urbanística, dada la proximidad con el suelo urbano del Polígono Industrial La Morera.



Página 81/124

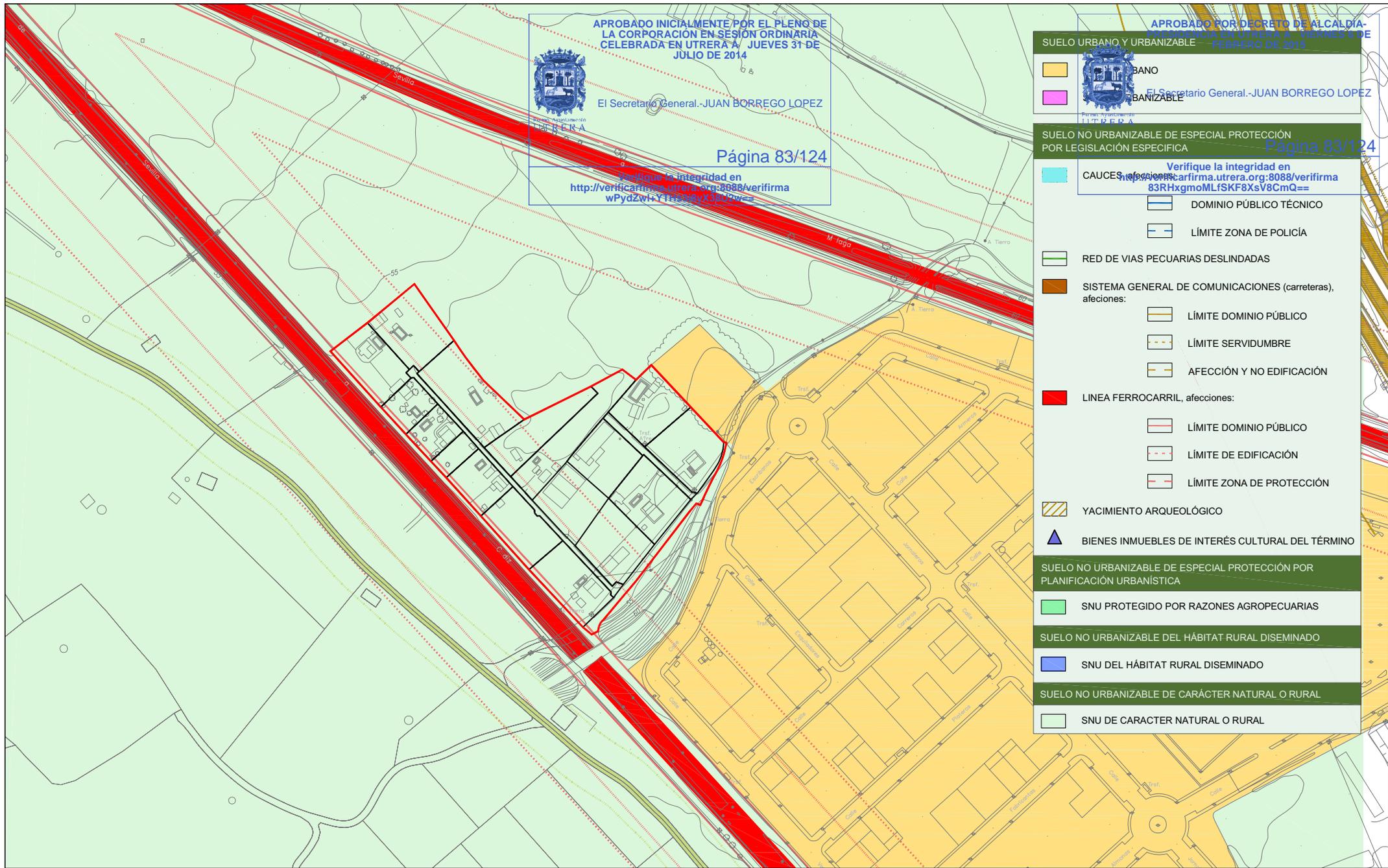
3. PLANOS DE DETALLE DEL ASENTAMIENTO

A continuación se acompañan los siguientes planos de detalle del Asentamiento Urbanístico de El Poeta:

- **P.1 Localización**
- **P.2 Clasificación y afecciones**
- **P.3 Parcelación y usos del suelo**
- **P.4 Edificaciones y construcciones**



 Límites del asentamiento



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 83/124

Verifique la integridad en <http://verificamta.utera.org:8088/verifirma-wPydzWlYHs0t0x3J09w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDIA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

SUELO URBANO Y URBANIZABLE
 SUELO URBANO
 SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
 Página 83/124

- Verifique la integridad en <http://verificamta.utera.org:8088/verifirma-83RHxgmoMLfSKF8xsV8CmQ==>
- CAUCES, acepciones:
 - DOMINIO PÚBLICO TÉCNICO
 - LÍMITE ZONA DE POLICÍA
 - RED DE VIAS PECUARIAS DESLINDADAS
 - SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (carreteras), afecciones:
 - LÍMITE DOMINIO PÚBLICO
 - LÍMITE SERVIDUMBRE
 - AFECCIÓN Y NO EDIFICACIÓN
 - LINEA FERROCARRIL, afecciones:
 - LÍMITE DOMINIO PÚBLICO
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN
 - LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN
 - YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO
 - BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL DEL TÉRMINO
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
- SNU PROTEGIDO POR RAZONES AGROPECUARIAS
- SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO
- SNU DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
- SNU DE CARACTER NATURAL O RURAL

Límites del asentamiento

P.2

EL POETA

CLASIFICACIÓN Y AFECCIONES

ESCALA 1:4.000

JULIO 2014

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 84/124

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrer.org:8088/verifirma_wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==

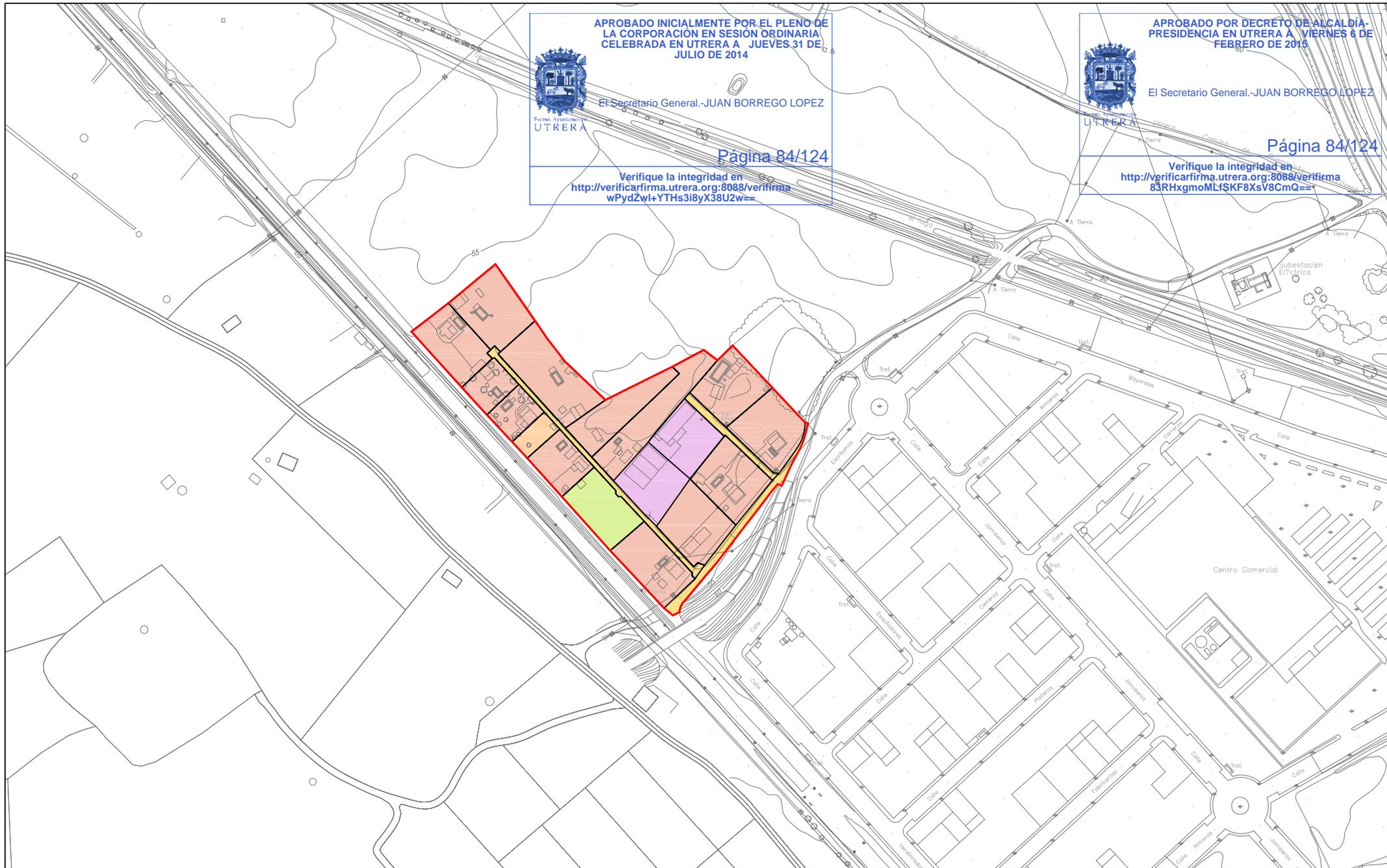
APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 84/124

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrer.org:8088/verifirma_83RHxgmoMLfSKF8xsV8CmQ==



USOS DEL SUELO

- RESIDENCIAL
- COMERCIAL / Terciario
- INDUSTRIAL

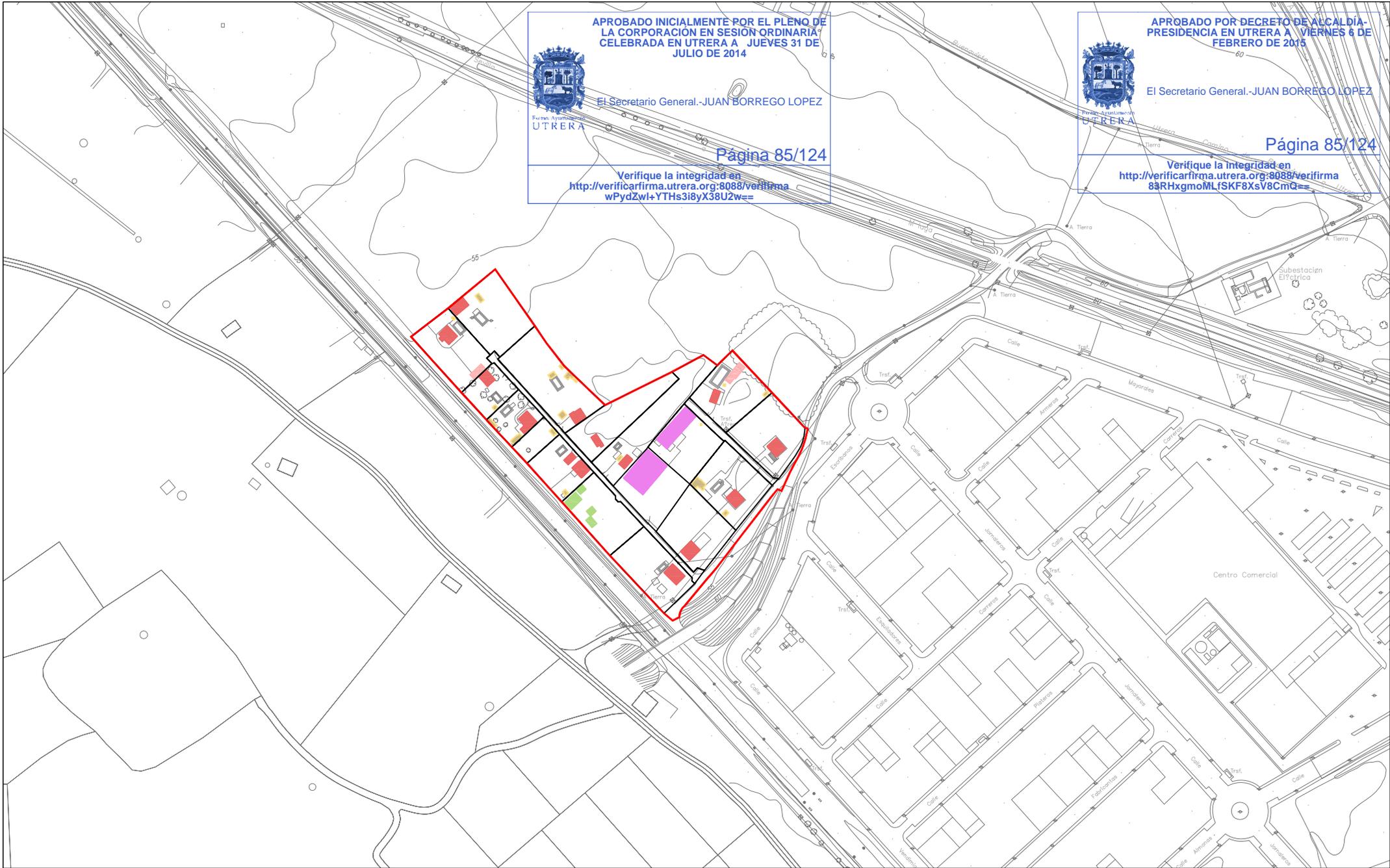
- AGROPECUARIO
- SIN USO
- RED VIARIA

- EQUIPAMIENTOS
- ESPACIOS LIBRES

P.3 EL POETA
PARCELACIÓN Y USOS DEL SUELO

ESCALA 1:4.000 0 100m

JULIO 2014



EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

- | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|-----------------------|---|-------|
|  | VIVIENDA |  | INDUSTRIAL |  | OTROS |
|  | CONSTRUCCIONES ANEXAS A LA VIVIENDA |  | COMERCIAL / TERCIARIO | | |
|  | CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS |  | DOTACIONAL | | |

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existente Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 86/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 86/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

A.2 - LOS GRANADILLOS

1. INFORMACIÓN

1.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL

Descripción: Este ámbito se corresponde, aproximadamente, con las dos parcelaciones urbanísticas denominadas por el PGOU vigente como Granadillo 1 y Granadillo 2.

No obstante, se ha considerado que ambas parcelaciones urbanísticas pertenecen a una misma realidad territorial, por lo que se ha delimitado un único ámbito denominado Los Granadillos.

Localización: En el extremo noroeste del término municipal de Utrera, a una distancia aproximada de 6 km del núcleo principal de población; al oeste de la autovía A-376, Sevilla-Utrera.

Usos principales: Residencial. De segunda y primera residencia.

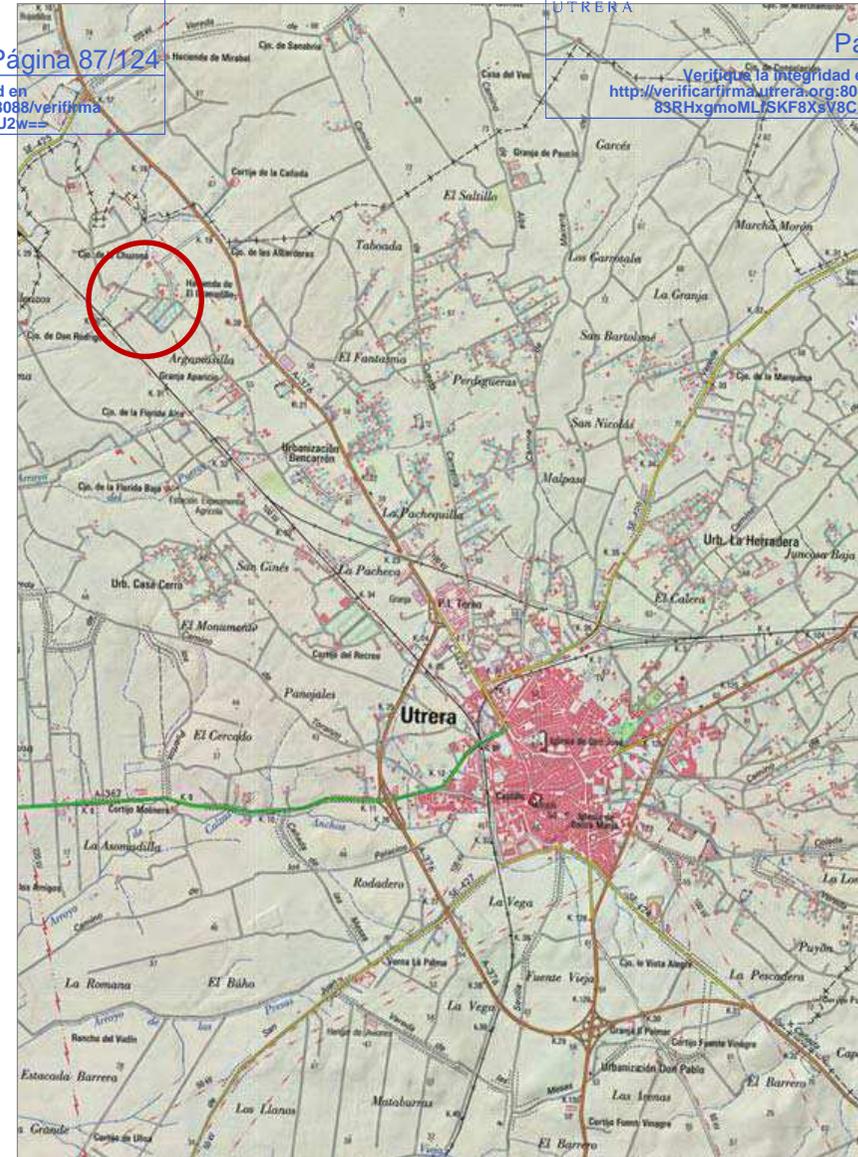
Superficie: 20,5204 ha.

Página 87/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPvdZwLpYTHs3i8yX38U2w==>

Página 87/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoML/SKF8XsV8CmQ==>



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 88/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

1.2 PROCESO HISTÓRICO DE SU IMPLANTACIÓN

Parcelación: El proceso de parcelación se inicia en primer lugar en la zona noroeste, la denominada por el Plan vigente como Los Granadillos-4 y posteriormente, entre la segunda mitad de los años 80 y primera mitad de los 90, y de forma muy intensa, en la zona sur, en la zona denominada como El Granadillo-1

No se descarta que exista alguna parcelación posterior a la aprobación de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Edificación: De forma similar a la parcelación, el proceso edificatorio adquiere mayor importancia en la década de los 90, constatándose la presencia de nuevas edificaciones en la última década.



Ortofotografía digital del año 1956



Ortofotografía digital del año 1977



Ortofotografía digital del año 1984



Ortofotografía digital del año 1998



Ortofotografía digital del año 2002



Ortofotografía digital del año 2006



1.3 ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO

Se debe diferenciar entre el Granadillo-1 y el Granadillo-2 (siguiendo con la denominación dada por el Plan vigente), siendo la primera parcelación de mayores dimensiones que la segunda.

Ambos ámbitos se apoyan sobre un camino o vial principal de acceso, proveniente de la autovía A-376, con la diferencia que en el Granadillo 1 existe una red de viales secundarios perpendiculares al principal y que terminan en fondo de saco y en el Granadillo 2 el acceso a las parcelas se produce desde el mencionado vial principal.

En el Granadillo 1 el ancho de las manzanas resultantes entre dos viales secundarios es de aproximadamente 100 m. por lo que se obtienen parcelas de aproximadamente 50 m de fondo.

1.4 CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO SEGÚN EL PGOU ADAPTADO

Clase y categoría: Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, con parcelación urbanística.

Este ámbito se encuentra, en parte, en la zona de dominio público y protección y de no edificación de la línea de ferrocarril.

1.5 PARCELAS EXISTENTES

Número de parcelas aproximadas: 115

Tipología de parcelas: Las parcelas resultantes son muy ortogonales y homogéneas. Las parcelas suelen tener un fondo de 50 m y un frente a vial de entre 15 y 35 m.

Superficie parcelada: 18,5815 ha.

Superficie media de parcela: Entre 750 y 2000 m².

1.6 EDIFICACIONES EXISTENTES Y POBLACIÓN EQUIVALENTE

Número aproximado de edificaciones: 228.

Viviendas: 103 (unifamiliares aisladas, de 1 y 2 alturas).

- **Otras edificaciones:** 121 (construcciones auxiliares, naves agropecuarias, etc.)

Densidad edificatoria: 11,11 edif/ha

Densidad de vivienda: 5,21 viv/ha

Población equivalente: 257 hab.

1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Sin datos.

1.8 EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Equipamientos: No existen.

Espacios libres: No existen.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de Asentamientos Urbanizables del Término Municipal de Utrera.

2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2.1 VIABILIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES. DENSIDAD EDIFICATORIA.

Con una densidad de viviendas ligeramente superior a 5 viv/ha, se considera, desde este punto de vista, viable y sostenible la implantación de nuevos servicios y dotaciones comunes en este ámbito.

2.2 APTITUD PARA IMPLANTAR UNA ESTRUCTURA URBANA.

Aptitudes morfológicas: La estructura urbana basada en dos ejes viarios principales, uno en sentido norte-sur (Granadillo 1) y otro en sentido este-oeste (El Granadillo 2), unos ejes secundarios perpendiculares a los anteriores y un sistema de parcelas muy ortogonales; así como la posibilidad espacial de localización de equipamientos y espacios libres, dota a este ámbito de aptitud urbana.

Capacidad de integración en la estructura urbanística existente: A priori, dada la distancia al núcleo urbano de Utrera y a los demás asentamientos con vocación urbana, sería difícil la integración en la estructura urbanística existente. No obstante, sería posible esta integración en el marco de un nuevo desarrollo urbanístico en las proximidades (Suelo Industrial propuesto por el PGOU en tramitación), que facilitaría la ejecución de infraestructuras comunes (abastecimiento, saneamiento, etc.).

2.2 APTITUD PARA GENERAR ACTIVIDADES URBANAS. TAMAÑO.

Con una población equivalente superior a 200 habitantes, se puede considerar que este ámbito, actualmente, tiene las dimensiones suficientes para general actividades urbanas.



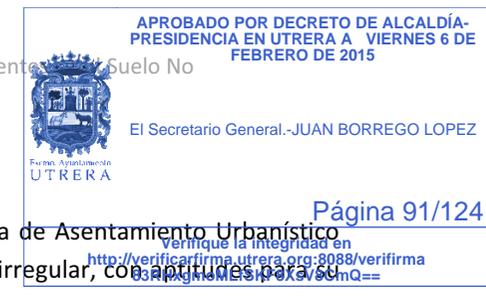
2.3 CONCLUSIONES

Se debe encuadrar este ámbito en la tipología de Asentamiento Urbanístico surgido a partir de un proceso de parcelación irregular, con aptitudes para su integración urbanística.

3. PLANOS DE DETALLE DEL ASENTAMIENTO

A continuación se acompañan los siguientes planos de detalle del Asentamiento Urbanístico de Los Granadillos:

- **G.1 Localización**
- **G.2 Clasificación y afecciones**
- **G.3 Parcelación y usos del suelo**
- **G.4 Edificaciones y construcciones**



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACION EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.- JUAN BORRERO LOPEZ

Página 92/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrra.org:8088/verifirma?CPY2E6137H5318YX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDIA PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORRERO LOPEZ

Página 92/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrra.org:8088/verifirma?CPY2E6137H5318YX38U2w==>



 Limites del asentamiento

G.1

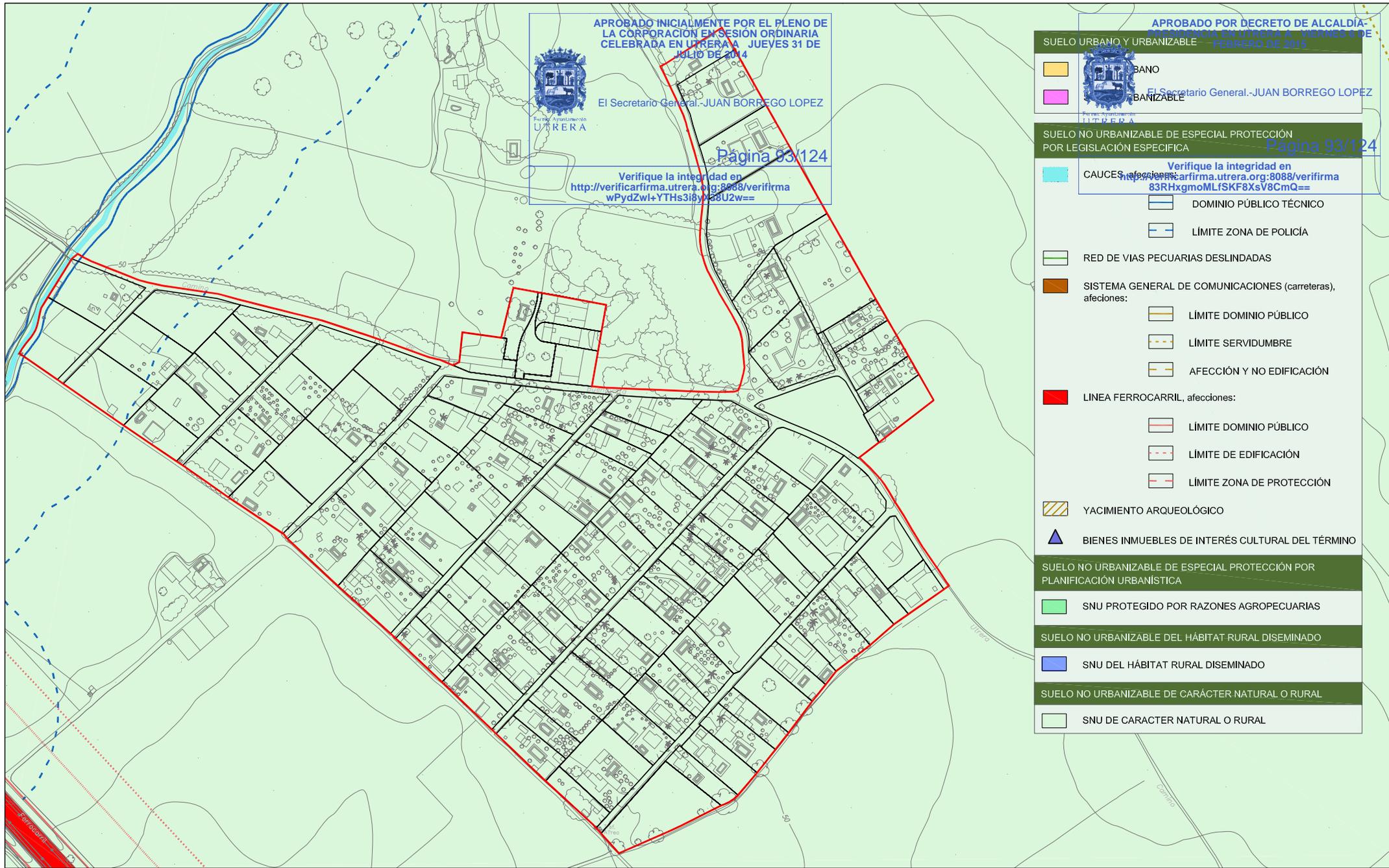
LOS GRANADILLOS DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO



ESCALA 1:4.000

0 100m

MAYO 2014



 Límites del asentamiento

G.2 LOS GRANADILLOS
CLASIFICACIÓN Y AFECCIONES

ESCALA 1:4.000

0 100m

MAYO 2014



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 3 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 94/124

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma_wPydZwhYTHs3l8yX38U2w==

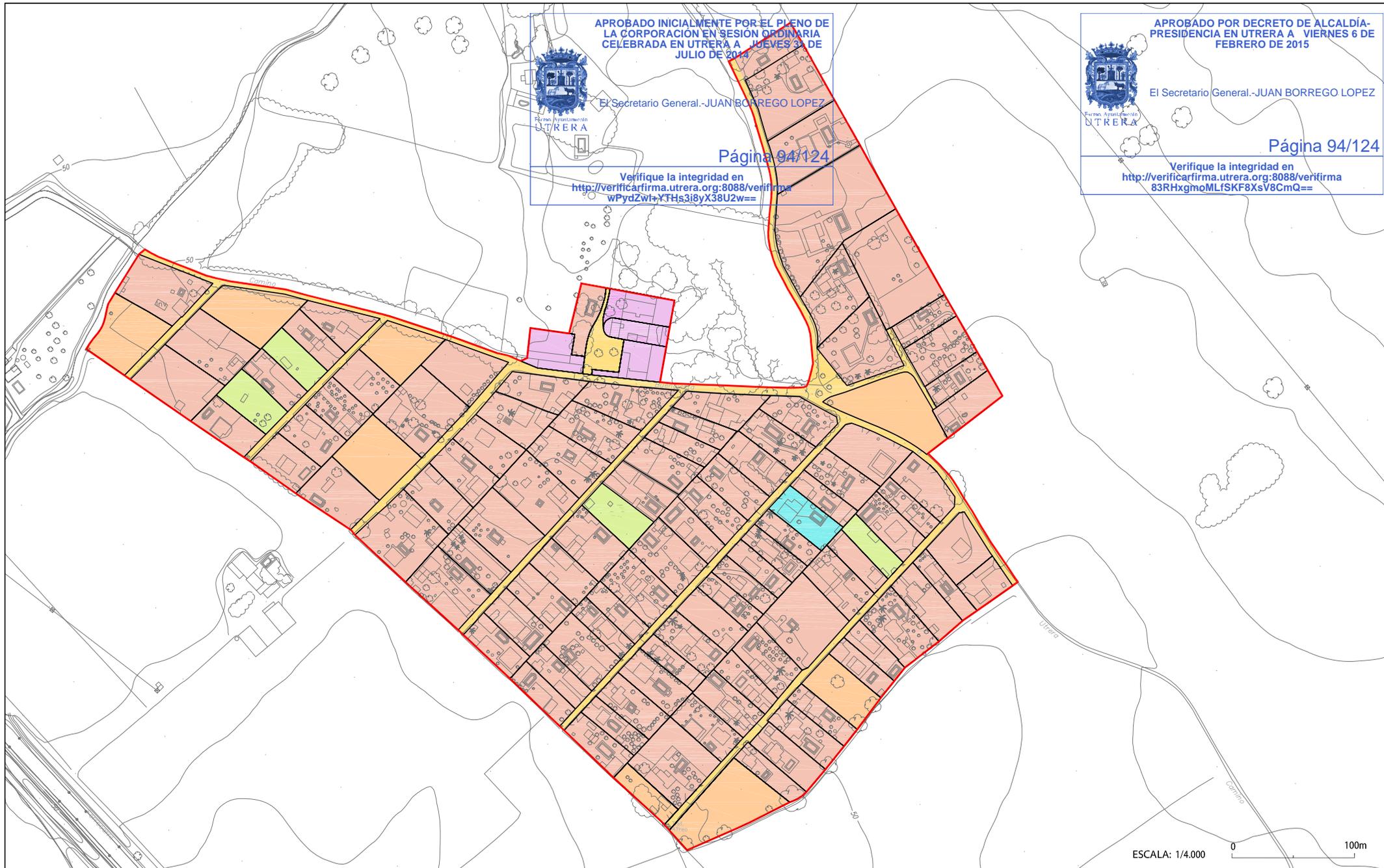
APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 94/124

Verifique la integridad en http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma_83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==



USOS DEL SUELO

RESIDENCIAL

AGROPECUARIO

EQUIPAMIENTOS

COMERCIAL / TERCIARIO

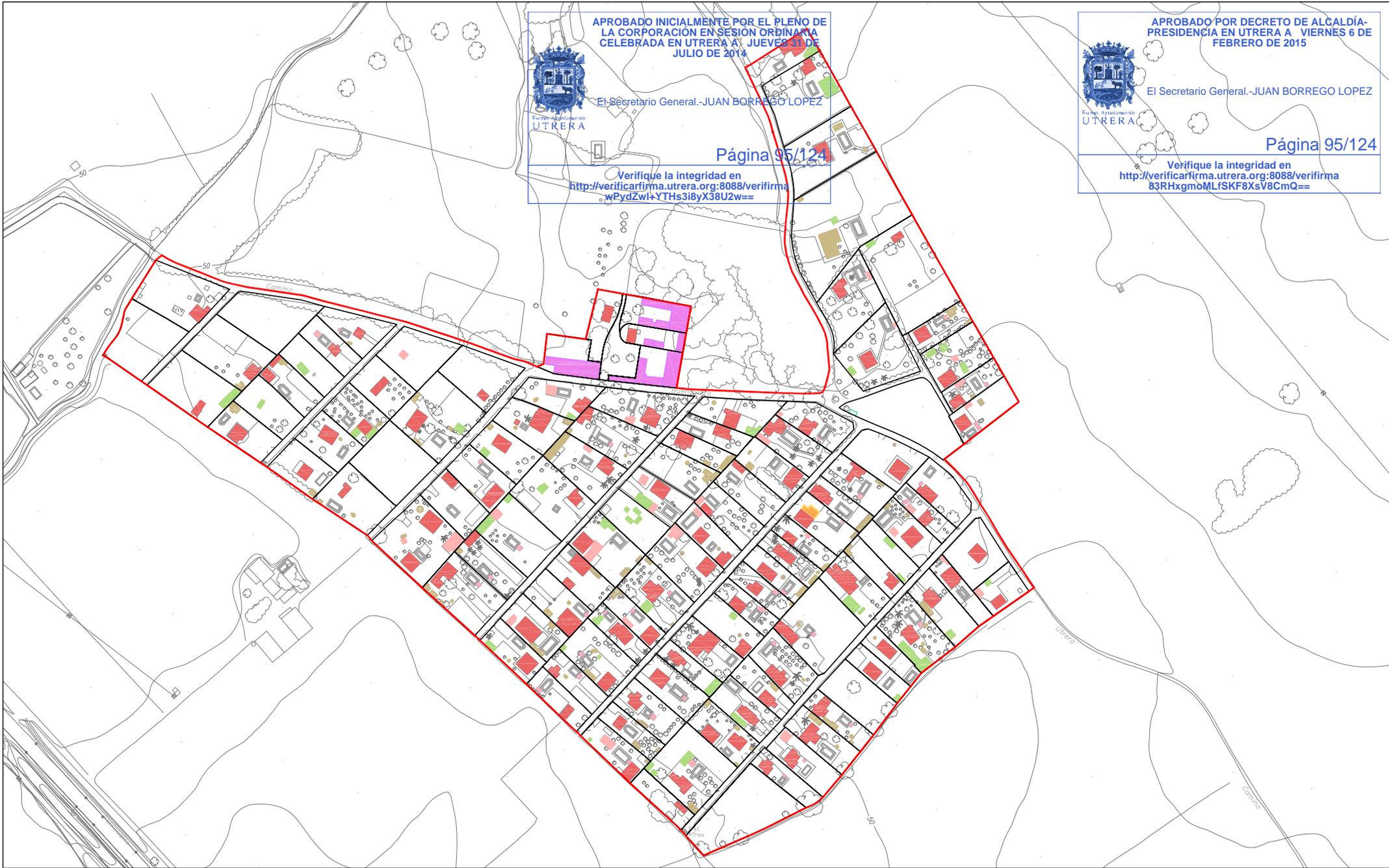
SIN USO

ESPACIOS LIBRES

INDUSTRIAL

RED VIARIA





EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

- | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|-----------------------|---|-------|
|  | VIVIENDA |  | INDUSTRIAL |  | OTROS |
|  | CONSTRUCCIONES ANEXAS A LA VIVIENDA |  | COMERCIAL / TERCIARIO | | |
|  | CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS |  | DOTACIONAL | | |

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 96/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 96/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

A.2 - EL MULERO 1

1. INFORMACIÓN

1.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL

Descripción: Se trata de un ámbito con origen en una parcelación urbanística, ya identificada en el PGOU del año 2002 y no incorporada al planeamiento urbanístico.

En esta zona existen otras parcelaciones urbanísticas con un gran número de edificaciones irregulares, no consideradas por este Avance de Planeamiento como Asentamientos Urbanísticos por no cumplir con los criterios descritos en el apartado 4.2 de esta memoria.

Localización: Al noroeste del término municipal de Utrera, en el límite con el término municipal de Los Palacios, en la carretera en continuidad con el polígono industrial La Morera y en las proximidades del encuentro de las líneas de ferrocarril Sevilla-Cádiz y Utrera-Bobadilla.

Página 97/124

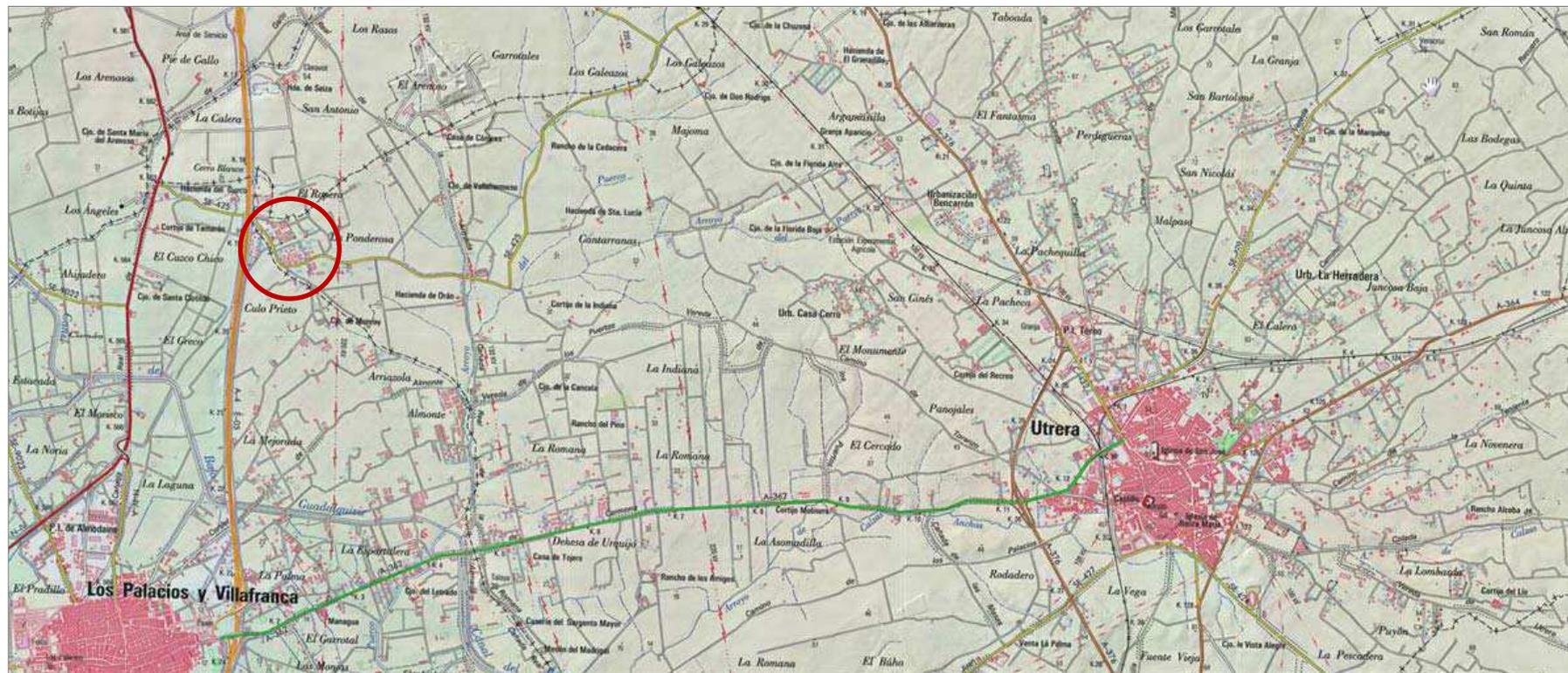
Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma.wPvdZwL+YTHs318yX38U2>

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma.83RHxgmoMLfSKF8xSv8CmQ==>

Limita al norte con la parcelación urbanística denominada por este Avance de Planeamiento como El Mulero 2 y El Mulero 4, al sur y al oeste con la carretera A-8029 (de la autovía A-376 a la N-IV por Don Rodrigo), perteneciente a la Red Complementaria Metropolitana de la Red Autonómica de Andalucía; y al este con un olivar.

Usos predominante: Residencial. De segunda y primera residencia.

Superficie: 10,8720 ha.



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Fuente: Ayuntamiento UTRERA

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/vf?c=1s318yX38U2w==>

Página 98/124

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Fuente: Ayuntamiento UTRERA

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

Página 98/124

1.2 PROCESO HISTÓRICO DE SU IMPLANTACIÓN

Parcelación: El proceso más importante de parcelación, de prácticamente la totalidad del ámbito, se produce a principios de los años 90, siendo la franja más al norte la última en ser parcelada, ocurriendo esto a principios de la década siguiente.

Edificación: Principalmente en la década de los 90, habiéndose constatado la presencia de edificaciones construidas en la última década.



Ortofotografía digital del año 1977



Ortofotografía digital del año 1984



Ortofotografía digital del año 1998



Ortofotografía digital del año 2002



Ortofotografía digital del año 2006



Ortofotografía digital del año 2009



1.3 ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO

El ámbito cuenta por un lado con una primera zona en la que se aprecia cierta estructura urbana, con un vial como elemento principal, con un punto de entrada desde la carretera y en forma de anillo, dando acceso por un lado a las parcelas situadas en la manzana central y por otro a una franja de parcelas situadas en el exterior de este anillo.

Por otro lado, desde el punto de vista de la estructura urbana, existen tres zonas independientes del resto, pertenecientes probablemente a distintas parcelaciones de la finca matriz, con sendo viales perpendiculares a la carretera, en fondo de saco, con parcelas a ambos lados.

1.4 CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO SEGÚN EL PGOU ADAPTADO

Clase y categoría: Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, con parcelación urbanística.

Este ámbito se encuentra, en parte, en la zona de servidumbre legal de la carretera A-8029 y en su zona de afección y de no edificación.

1.5 PARCELAS EXISTENTES

Número de parcelas aproximadas: 89

Tipología de parcelas: Las parcelas resultantes son muy ortogonales y homogéneas, normalmente con fondo de entre 35 y 65 m y un frente a vial de entre 25 y 15m o incluso menos.

Superficie parcelada: 9,6173 ha.

Superficie media de parcela: 1.080 m².



1.6 EDIFICACIONES EXISTENTES Y POBLACIÓN EQUIVALENTE

Número aproximado de edificaciones: 142.

Viviendas: 84 (unifamiliares aisladas, de 1 y 2 alturas).

- Otras edificaciones:** 58 (construcciones auxiliares, naves agropecuarias, etc.)

Densidad edificatoria: 13,06 edif/ha

Densidad de vivienda: 7,73 viv/ha

Población equivalente: 202 hab.

1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Sin datos.

1.8 EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Equipamientos: No existen.

Espacios libres: No existen.

2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2.1 VIABILIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES. DENSIDAD EDIFICATORIA.

Con una densidad de viviendas ligeramente superior a 7 viv/ha, se considera, desde este punto de vista, viable y sostenible la implantación de nuevos servicios y dotaciones comunes en este ámbito.

2.2 APTITUD PARA IMPLANTAR UNA ESTRUCTURA URBANA.

Aptitudes morfológicas: La estructura urbana basada en un eje principal y distintos ejes que podrían denominarse como secundarios, en fondo de saco, no conectados entre sí pero con posibilidad de conexión; unido a la compacidad y ortogonalidad del sistema de parcelas, así como la posibilidad espacial de localización de equipamientos y espacios libres, dota a este ámbito de aptitud urbana.

Capacidad de integración en la estructura urbanística existente: A priori, dada la distancia al núcleo urbano de Utrera y a los demás asentamientos con vocación urbana, sería difícil la integración en la estructura urbanística existente. Esta integración sólo podría ser posible en el marco de una actuación encaminada a dar solución a la problemática existente en toda esta zona, incluyendo las parcelaciones y edificaciones localizadas en el término municipal de Los Palacios; de modo que se pudiera facilitar la ejecución de infraestructuras comunes (abastecimiento, saneamiento, etc.).

2.2 APTITUD PARA GENERAR ACTIVIDADES URBANAS. TAMAÑO.

Con una población equivalente entorno a 200 habitantes, se puede considerar que este ámbito, actualmente, tiene las dimensiones suficientes para general actividades urbanas.



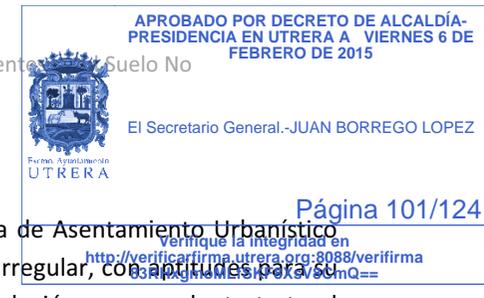
2.3 CONCLUSIONES

Se debe encuadrar este ámbito en la tipología de Asentamiento Urbanístico surgido a partir de un proceso de parcelación irregular, con aptitudes para su integración urbanística siempre y cuando la solución que se adopte trate el conjunto de las parcelaciones y edificaciones existentes en la zona, incluidas las pertenecientes al término municipal de Los Palacios.

3. PLANOS DE DETALLE DEL ASENTAMIENTO

A continuación se acompañan los siguientes planos de detalle del Asentamiento Urbanístico de El Mulero:

- **M.1 Localización**
- **M.2 Clasificación y afecciones**
- **M.3 Parcelación y usos del suelo**
- **M.4 Edificaciones y construcciones**





 Limites del asentamiento

M.1

EL MULERO 1
LOCALIZACIÓN

ESCALA 1:4.000



JULIO 2014



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTREBA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014

El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Página 103/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verificafirma/wPydZw1YTHs3I8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA PRESIDENCIA EN UTREBA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Plan: 11742 E 2 A

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

CAUCES, acefiones: Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verificafirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

- DOMINIO PÚBLICO TÉCNICO
- LÍMITE ZONA DE POLICÍA
- RED DE VIAS PECUARIAS DESLINDADAS
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (carreteras, acefiones):
 - LÍMITE DOMINIO PÚBLICO
 - LÍMITE SERVIDUMBRE
 - AFECCIÓN Y NO EDIFICACIÓN
- LINEA FERROCARRIL, acefiones:
 - LÍMITE DOMINIO PÚBLICO
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN
 - LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN

- YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO
- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL DEL TÉRMINO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

SNU PROTEGIDO POR RAZONES AGROPECUARIAS

SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

SNU DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

SNU DE CARACTER NATURAL O RURAL

Límites del asentamiento

M.2

EL MULERO 1
CLASIFICACION Y AFECCIONES

ESCALA 1:4.000

JULIO 2014

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014

El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Página 104/124

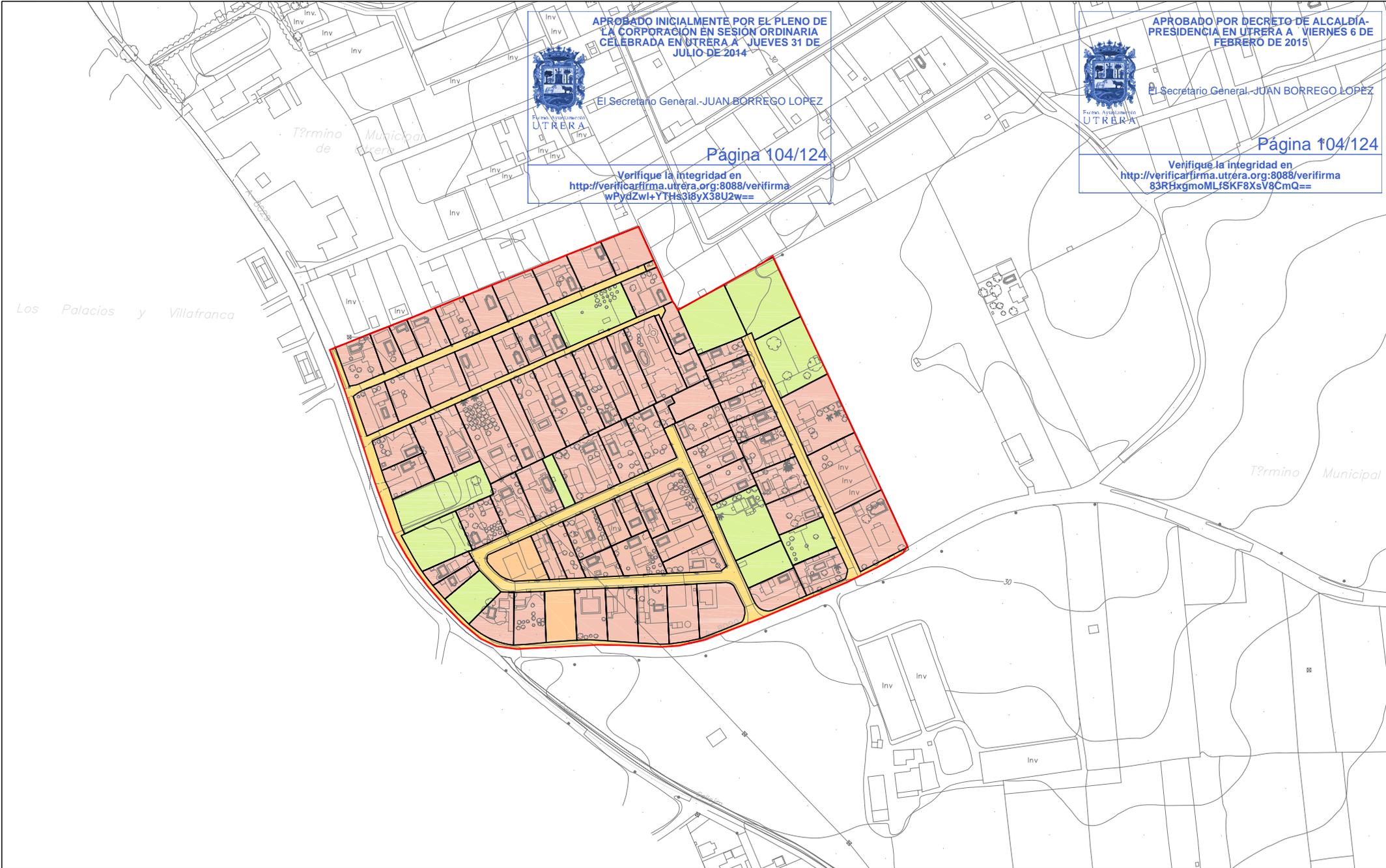
Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwl+YTHa3l8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015

El Secretario General.- JUAN BORREGO LOPEZ

Página 104/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8xv8CmQ==>



USOS DEL SUELO

- | | | |
|--|--|---|
|  RESIDENCIAL |  AGROPECUARIO |  EQUIPAMIENTOS |
|  COMERCIAL / TERCARIO |  SIN USO |  ESPACIOS LIBRES |
|  INDUSTRIAL |  RED VIARIA | |

M.3

ESCALA 1:4.000

EL MULERO 1

PARCELACIÓN Y USOS DEL SUELO





JULIO 2014

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General: JUAN BORREGO LOPEZ

Fuente: Ayuntamiento de UTRERA

Página 105/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YDn3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015

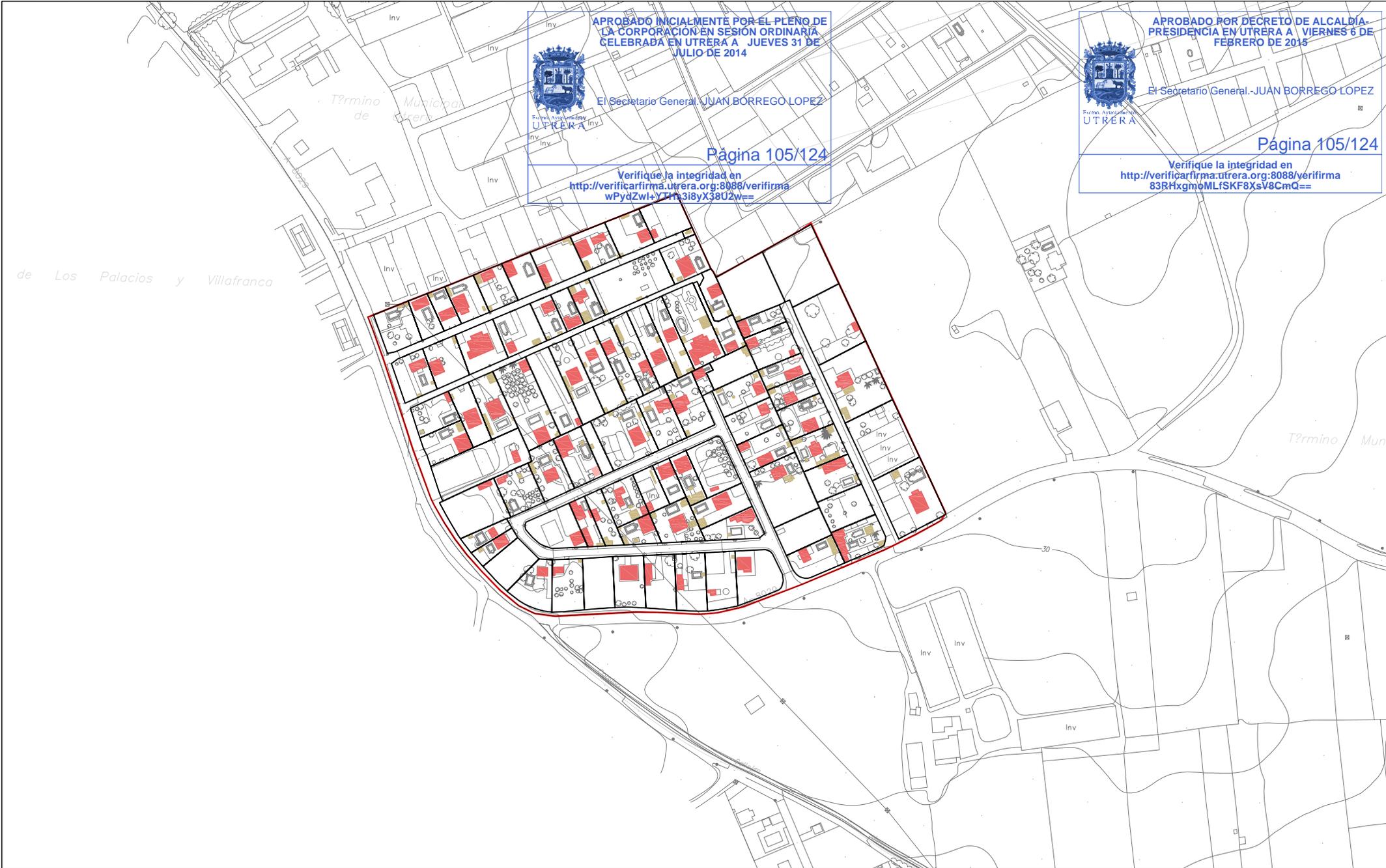


El Secretario General: JUAN BORREGO LOPEZ

Fuente: Ayuntamiento de UTRERA

Página 105/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgm6MLfSKF8XsV8CmQ==>



EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

- | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|-----------------------|---|-------|
|  | VIVIENDA |  | INDUSTRIAL |  | OTROS |
|  | CONSTRUCCIONES ANEXAS A LA VIVIENDA |  | COMERCIAL / TERCIARIO | | |
|  | CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS |  | DOTACIONAL | | |

M.4 EL MULERO 1 EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES



ESCALA 1:4.000

0 100m



JULIO 2014

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de Suelo Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 106/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 106/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

HRD.1 - EL TORBISCAL

1. INFORMACIÓN

1.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL

Descripción: Se trata de un poblado de colonización de titularidad privada, vinculado en sus orígenes a la explotación agrícola del mismo nombre situada a escasos metros y que daba trabajo a sus habitantes. En la actualidad se encuentra abandonado.

La construcción del poblado de El Torbiscal fue producto de una iniciativa privada, con el objeto de crear una de las explotaciones agrarias experimentales más avanzadas de Andalucía.

Esta iniciativa fue apoyada por el Instituto Nacional de la Vivienda, que se vinculó al proyecto, como demuestran sus planos originales; y por el Instituto Nacional de Colonización, que tuvo una presencia activa en la historia del poblado.

Debido a su carácter ejemplar, la finca, el poblado y el cortijo fueron visitados por numerosas personalidades de la época, entre ellas el dictador Francisco Franco en 1953.

Localización: En la zona central del término municipal, en unos terrenos de regadío próximos a la marisma, junto a la carretera N-IV; al suroeste del núcleo urbano de Utrera, a una distancia aproximada de 15 km de éste y al sureste del núcleo urbano de Los Palacios, a 12 km. del mismo.

Usos principales: Residencial de primera vivienda (actualmente sin uso).

Superficie: 5,5170 ha.

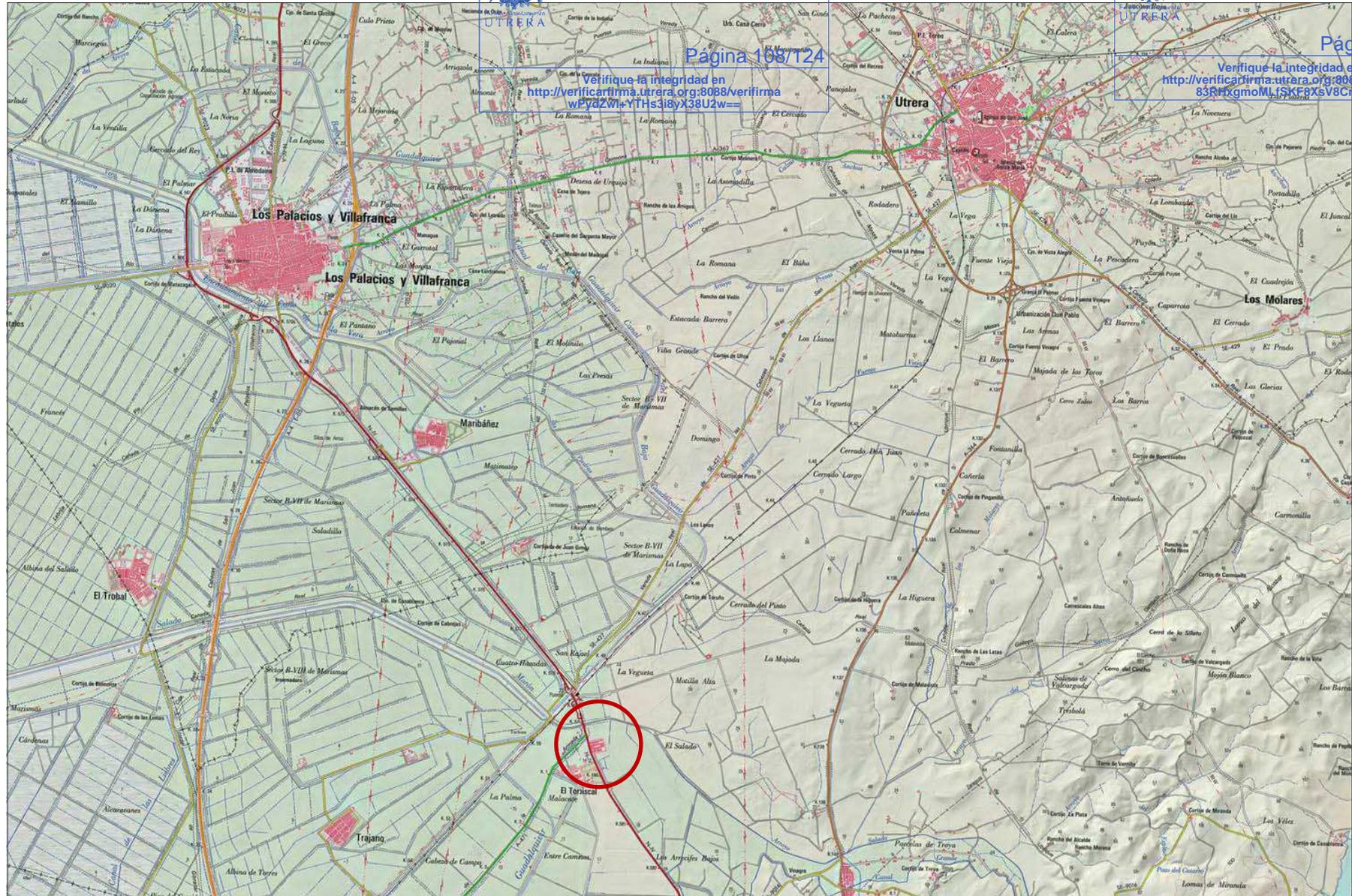




El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ



Página 108/124

Verifique la integridad en <http://verificafirma.utrera.org:8088/verifirma/wPvZWI+YfHs318yX38U2w==>

Página 108/124

Verifique la integridad en <http://verificafirma.utrera.org:8088/verifirma/83RfXgmoMLfSKF8XsV8CinQ==>

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificafirma.ayuntamiento-utrera.org:8088/verifirma/wPydZwl+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificafirma.ayuntamiento-utrera.org:8088/verifirma/3mPjg13m0SIkXs5v6mQ==>

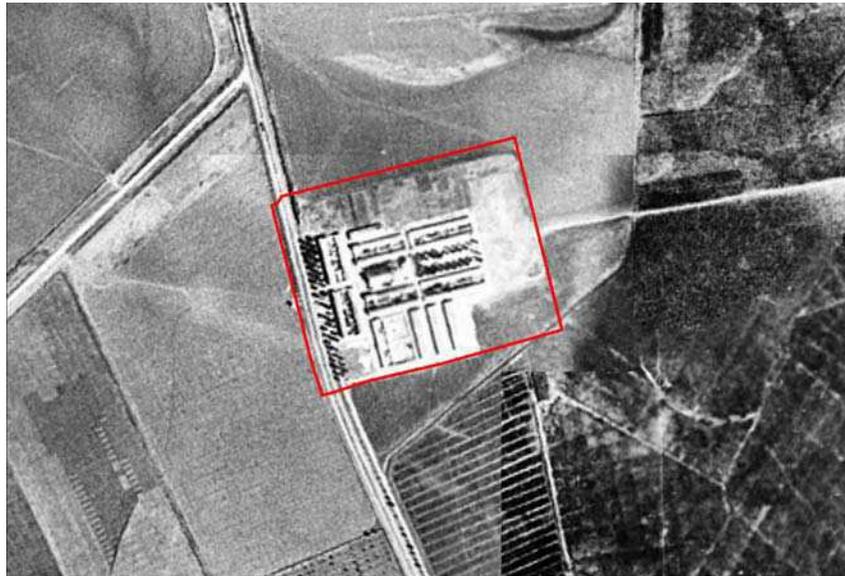
1.2 PROCESO HISTÓRICO DE SU IMPLANTACIÓN

Parcelación y Edificación: Dada la singularidad de este poblado, el proceso de parcelación y edificación van de la mano y se inicia en la segunda mitad de la década de los 40, a partir de un proyecto de Romualdo Jiménez Carles del año 1945,

El proyecto fue ejecutado en una única fase, conforme al proyecto redactado.

1.2 VALORES HISTÓRICOS

El poblado cuenta con valores urbanos, que residen en el rigor de su tipología en su condición experimental y por la escala y complejidad de sus equipamientos. Los valores históricos residen en su vinculación al proceso de colonización agrícola en Andalucía y a su papel destacado. Los valores culturales son también amplios, por suponer un hito dentro de la modernización rural de la segunda mitad del siglo XX, y la apuesta por promover una comunidad ideal en este entorno. Los valores sociales son también elevados, debido a la provisión de servicios que ofreció a la zona durante el tiempo que estuvo habitado.



Ortofotografía digital del año 1956.



Ortofotografía digital del año 1977.



Ortofotografía digital del año 1984



Ortofotografía digital del año 1998



Ortofotografía digital del año 2002



Ortofotografía digital del año 2009

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existente en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8xSv8CmQ==>

1.3 ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO

De planta rectangular y dimensiones aproximadas 190 x 230 m, se apoya en la carretera N-IV, separa de ésta mediante la disposición de una banda ajardinada en su lado oeste.

Su trazado se regula mediante un eje compositivo central, que arranca del camino de acceso principal, atraviesa longitudinalmente la iglesia y continúa por el espacio público central del poblado a sus espaldas.

Paralelas a este eje, se trazan las calles principales del pueblo, a las que se asoman las viviendas, de tipología unifamiliar adosada.

Perpendicular al eje central, se sitúa en primer lugar la calle de la iglesia, que conecta en dirección norte-sur los principales equipamientos del poblado: la iglesia, el consultorio, el teatro y las escuelas.

Hacia el interior del pueblo, el resto de calles perpendiculares al eje central asume una condición secundaria.

En el lado sur del poblado se localizan los edificios de uso comunitario: junto a las mencionadas escuelas, un club social, una nave cubierta para maquinaria y aparcamientos y otras estancias para disfrute compartido por parte de los habitantes.

Por su densidad, la presencia del poblado en el paisaje ofrece un intenso contraste. Este contraste se agudiza por el hecho de que, al contrario de lo que ocurre con los pueblos de colonización, El Torbiscal se cierra físicamente hacia el entorno, obviando la utilización de elementos de transición.

1.4 CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO SEGÚN EL PGOU ADAPTADO

Clase y categoría: Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

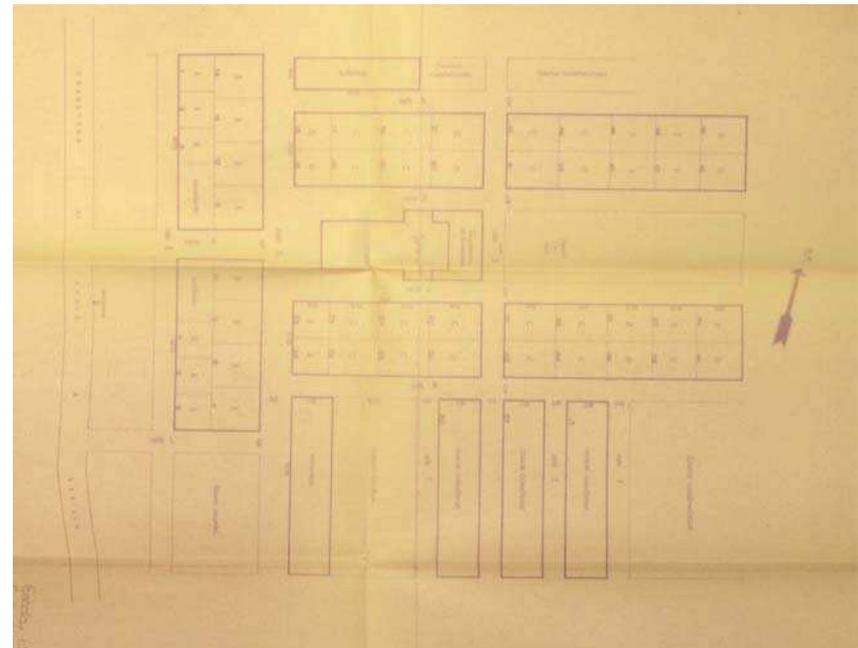
1.5 PARCELAS EXISTENTES

Tipología de parcelas: Dado que se trata de un proyecto unitario, no existe una parcela por vivienda o por edificio dotacional.

En este proyecto, las manzanas están formadas por una única parcela, en la que existen entre 8 y 12 viviendas, en los casos en los que las manzanas son residenciales.

La superficie de suelo destinada a cada vivienda suele estar entre los 50 y los 100 m².

Superficie parcelada: 2,9301 ha.



Plano original de El Torbiscal, año 1945.

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/wPydZwl+YTHs3i8yX38U2...>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

1.6 EDIFICACIONES EXISTENTES Y POBLACIÓN EQUIVALENTE

Número aproximado de viviendas: 137 (actualmente desahitadas), de tipología unifamiliar aislada. La altura de las viviendas es de una sola planta con la excepción de la banda de viviendas que se abre a la carretera, que se eleva hasta las dos plantas.

Densidad de vivienda: 24,83 viv/ha.

Población equivalente: 329 hab.

1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El conjunto del poblado conforma una única finca privada.

1.8 EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Equipamientos: Iglesia, consultorio, club social, teatro y escuelas.

Espacios libres: Banda ajardinada en el lado oeste, entre el poblado y la carretera N-IV y espacio libre central; con una superficie total de 4.779 m² (aproximadamente 9% del ámbito).



2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2.1 ORIGEN DEL ASENTAMIENTO.

El Torbiscal está formado por un conjunto de edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y al medio rural; por lo tanto, cumple este primer requisito para ser considerado Hábitat Rural Diseminado.

2.2 CARACTERÍSTICAS QUE DEBAN PRESERVARSE.

Se trata de un poblado de colonización que, con independencia de la existencia de elementos arquitectónicos de interés patrimonial de forma individualizada, como la iglesia, el teatro o las propias viviendas; en su conjunto conforma una unidad con valores históricos y culturales a preservar.



El poblado cuenta con valores urbanos, que residen en el rigor de su tipología, en su condición experimental y por la escala y complejidad de equipamientos.

Los valores históricos residen en su vinculación al proceso de colonización agrícola en Andalucía y a su papel destacado. Los valores culturales son también amplios, por suponer un hito dentro de la modernización rural de la segunda mitad del siglo XX, y la apuesta por promover una comunidad ideal en este entorno.

Los valores sociales son también elevados, debido a la provisión de servicios que ofreció a la zona durante el tiempo que estuvo habitado.

2.3 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO RESPECTO A LOS NÚCLEOS URBANOS.

De lo descrito con anterioridad, no cabe duda de que este poblado cuenta con



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanizables del Término Municipal de Utrera.



identidad propia y total autonomía respecto de los núcleos de población próximos; debiendo enmarcarse necesariamente en el contexto rural que le rodea.

Página 114/124

2.4 ESTRUCTURA URBANA.

La agrupación de viviendas existe en este ámbito configuran una estructura urbana elemental sin llegar a conformar un núcleo de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de todo tipo de servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población.

2.5 NECESIDAD DE DOTACIONES COMUNES Y SERVICIOS.

No obstante a lo anterior, de la unidad funcional de las edificaciones que conforman El Torbiscal se deriva la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida de las personas que puedan habitarlo.

2.6 CONCLUSIONES

Se debe encuadrar este ámbito en la tipología de Hábitat Rural Diseminado.

3. PLANOS DE DETALLE DEL ASENTAMIENTO

A continuación se acompañan los siguientes planos de detalle del ámbito del Hábitat Rural Diseminado de El Torbiscal:

- **T.1 Localización**
- **T.2 Clasificación y afecciones**
- **T.3 Parcelación y usos del suelo**
- **T.4 Edificaciones y construcciones**



Página 114/124



 Limites del asentamiento

T.1 EL TORBISCAL LOCALIZACIÓN

ESCALA 1:4.000

0 100m

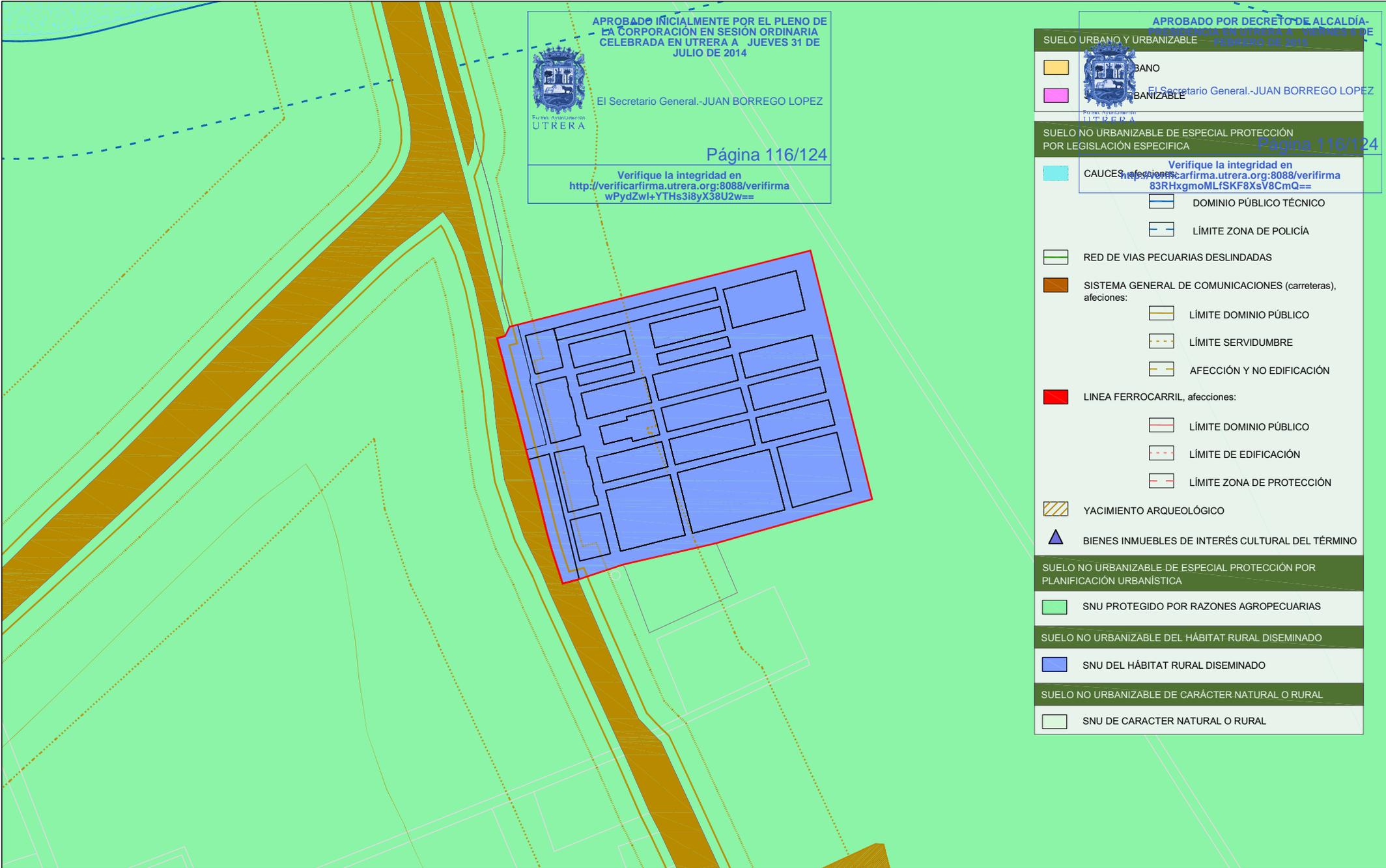


JULIO 2014


APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014
 El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ
 Ayuntamiento de UTRERA
 Página 116/124
 Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrerajunta.org:8088/verificarfirma/wPydZwI+YTHs3I8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015

 El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ
 Ayuntamiento de UTRERA
 Página 116/124
 Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrerajunta.org:8088/verificarfirma/83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>



SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
	SUENO
	BANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	
	CAUCES y afecciones:
	DOMINIO PÚBLICO TÉCNICO
	LÍMITE ZONA DE POLICÍA
	RED DE VIAS PECUARIAS DESLINDADAS
	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (carreteras), afecciones:
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO
	LÍMITE SERVIDUMBRE
	AFECCIÓN Y NO EDIFICACIÓN
	LÍNEA FERROCARRIL, afecciones:
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO
	LÍMITE DE EDIFICACIÓN
	LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN
	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO
	BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL DEL TÉRMINO
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	
	SNU PROTEGIDO POR RAZONES AGROPECUARIAS
SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO	
	SNU DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO
SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	
	SNU DE CARACTER NATURAL O RURAL

Límites del asentamiento

T.2 EL TORBISCAL
 CLASIFICACIÓN Y AFECCIONES
 ESCALA 1:4.000


 JULIO 2014



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Fuente: Ayuntamiento UTRERA

Página 117/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>



APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Fuente: Ayuntamiento UTRERA

Página 117/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>



USOS DEL SUELO

RESIDENCIAL

COMERCIAL / TERCIARIO

INDUSTRIAL

AGROPECUARIO

SIN USO

RED VIARIA

EQUIPAMIENTOS

ESPACIOS LIBRES

T.3 EL TORBISCAL
PARCELACIÓN Y USOS DEL SUELO

ESCALA 1:4.000

0 100m

JULIO 2014



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE
LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA
CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE
JULIO DE 2014

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 118/124

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma>
wPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==

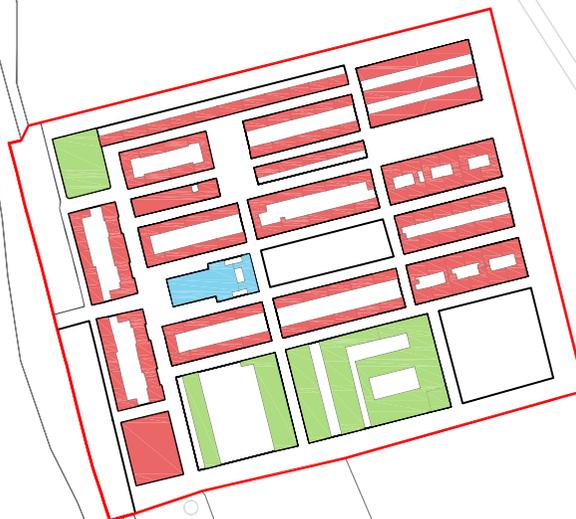


APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-
PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE
FEBRERO DE 2015

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 118/124

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma>
83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==



EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

- | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|-----------------------|--|-------|
| | VIVIENDA | | INDUSTRIAL | | OTROS |
| | CONSTRUCCIONES ANEXAS A LA VIVIENDA | | COMERCIAL / TERCIARIO | | |
| | CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS | | DOTACIONAL | | |



AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de Suelo Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 119/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 119/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

PLANOS

AVANCE DE PLANEAMIENTO para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existente y Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Utrera.

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EN UTRERA A JUEVES 31 DE JULIO DE 2014



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 120/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirmawPydZwI+YTHs3i8yX38U2w==>

APROBADO POR DECRETO DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA EN UTRERA A VIERNES 6 DE FEBRERO DE 2015



El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 120/124

Verifique la integridad en <http://verificarfirma.utrera.org:8088/verifirma83RHxgmoMLfSKF8XsV8CmQ==>

01. **ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO SOBRE CLASIFICACIÓN VIGENTE. Escala 1:50-000**
02. **ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO. Escala 1:10000**
 - 02.1 Zona al Norte del núcleo urbano de Utrera
 - 02.2 Zona al Sur del núcleo urbano de Utrera
 - 02.3 Zona al Oeste del núcleo urbano de Utrera

CONTENIDO SUMARIO:

- ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS
 - A.1 - EL POETA
 - A.2 - LOS GRANADILLOS
 - A.3 - EL MULERO 1
- HÁBITAT RURAL DISEMINADO
 - H.R.D.1 - EL TORBISCAL

CONTENIDO INFORMATIVO:

PLANEAMIENTO VIGENTE: SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE

PLANEAMIENTO VIGENTE: CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- SNU PROTEGIDO POR SU VALOR NATURAL Y AMBIENTAL
- SERVIDUMBRE AEREA
- CAUCES PROTEGIDOS
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- RED DE VIAS PECUARIAS DESLINDADAS
- DESCANSADEROS
- LÍNEA FERROCARRIL
- OLEODUCTO ROTA-ZARAGOZA
- OLEODUCTO ARAHAL-CORIA
- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL DEL TÉRMINO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEACIÓN URBANÍSTICA

- SNU PROTEGIDO POR SU VALOR NATURAL Y AMBIENTAL
- SNU PROTEGIDO POR RAZONES FORESTALES Y/O PAISAJÍSTICAS
- SNU PROTEGIDO POR RAZONES AGROPECUARIAS
- PARQUE PERIURBANO PANTANO TORRE DEL ÁGUILA

SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

- SNU DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

- SNU PROTEGIDO POR SU VALOR NATURAL Y AMBIENTAL

VIAS PECUARIAS Y DESCANSADEROS

- D1: DESCANSADERO DEL BALDIO
- D2: DESCANSADERO Y ARREVEDERO DE LA CANADA
- D3: DESCANSADERO Y ARREVEDERO DEL PRADO CALLO
- D4: DESCANSADERO Y ARREVEDERO DE LAS MUJERAS
- D5: DESCANSADERO DEL PARRAR DE TROYA
- D6: NUEVO DESCANSADERO DEL PINAR DE DOÑA
- 1: CANADA REAL DE LAS ISLAS
- 2: CANADA REAL DE SANLUCA A SEVILLA
- 3: CORDEL DE GIBALTAR
- 4: CANADA REAL DE LA ARMADA
- 5: CANADA REAL DE CAMARGO O DEL TÉRMINO
- 6: CORDEL DE MONTERA
- 7: CANADA REAL DE LAS CABEZAS
- 8: VEREDA DE DOS HERMANAS
- 9: CORDEL DEL PICO, MESAS, ARCA DEL AGUA
- 10: CANADA REAL DE LOS PALACIOS A CARMONA
- 11: CORDEL DE CALLEJO
- 12: CANADA REAL DEL PALMAR
- 13: CANADA REAL DE MORON
- 14: CANADA REAL DE CORONIL
- 15: VEREDA DE LOS PESCADEROS
- 16: VEREDA DE VENTILARGA Y TORRE ALCAZAR SEVILLA
- 17: CANADA REAL DE URBIQUE A SEVILLA
- 18: CORDEL DE CAMBANO
- 19: CORDEL DEL PALMAR DEL REY
- 20: CANADA REAL DE MONTELLANO Y MORON
- 21: CANADA REAL DE ESPERANA MONTELLANO
- 22: CANADA REAL DE LOS PUERTOS
- 23: CORDEL DE ARJONA A ARAHAL
- 24: CORDEL DE ZARRACATÍN O VEREDA DEL MARMOL
- 25: VEREDA DE CORONIL O DE LAS MARTINCS
- 26: CORDEL DEL ARCEDIANO
- 27: CANADA REAL DE UTRERA Y VILLAMARTIN
- 28: CANADA DE LOS MARNILES
- 29: CANADA REAL DEL PRADO DEL GALLEGU
- 30: CANADA REAL DEL PRADO DEL GALLEGU

PARCELACIONES Y AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES EN S.N.U.

PARCELACIONES URBANÍSTICAS QUE NO CONSTITUYEN UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO

(Para las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 163.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre)

- PU 1 - LOS GORRIOLLOS
- PU 2 - LAS JUNCOSALTA
- PU 3 - SALMADOR DIAZ
- PU 4 - PATA DE PLO
- PU 5 - CURA MATOS 3
- PU 6 - LAS MESAS 3
- PU 7 - LAS MESAS 4
- PU 8 - LA ROMANA MARGEN DOCHA 4
- PU 9 - EL ALCORNOQUILLO
- PU 10 - LA ROMANA MARGEN IZQUI 3
- PU 11 - LA DEHESILLA 2
- PU 12 - LA DEHESILLA 3
- PU 13 - LA DEHESILLA 4
- PU 14 - LA DEHESILLA 5
- PU 15 - LA INDIANA
- PU 16 - SANTALUCÍA
- PU 17 - PORTICELLI
- PU 18 - VALLHERMOSO - CANADA REAL DE LA ARMADA
- PU 19 - VALLHERMOSO-ORAN
- PU 20 - VALLHERMOSO-LA PONDEROSA
- PU 21 - EL MULERO 2
- PU 22 - EL MULERO 3
- PU 23 - EL MULERO 4
- PU 24 - EL MULERO 5
- PU 25 - HERRIZA MAR-MUDAPELO 3

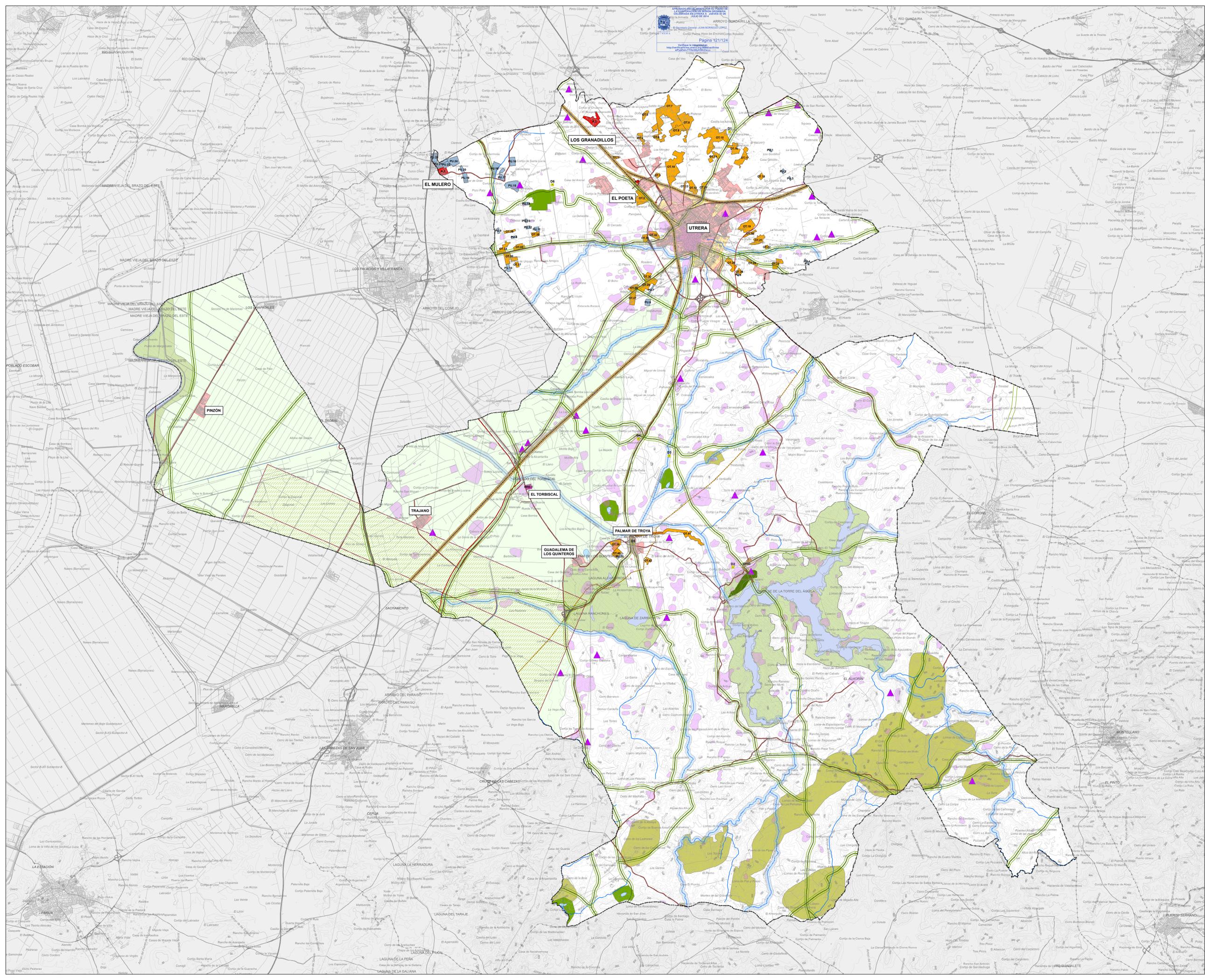
OTRAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES Y/O PARCELACIONES URBANÍSTICAS

(Para las que no se ha podido constatar que pertenecían al grupo anterior, siendo necesario un estudio urbanístico)

- OT 1 - LA MARQUETA
- OT 2 - EL RECREO
- OT 3 - LA PACHEQUILLA SUR
- OT 4 - JACINTA BAL
- OT 5 - EL SALTILLO CHICO
- OT 6 - Dª JACINTA EL FANTASMA
- OT 7 - EL SALTILLO
- OT 8 - LAS PLATERAS
- OT 9 - LAS PERQUIGUERAS
- OT 10 - CASABLANCA
- OT 11 - LAS AGUARDIENTERAS ESTE
- OT 12 - LAS AGUARDIENTERAS CENTRO
- OT 13 - LAS AGUARDIENTERAS OESTE
- OT 14 - SAN NICOLAS
- OT 15 - LOS ADRIANES
- OT 16 - EL GALGO NEGRO
- OT 17 - EL RECREO
- OT 18 - LA JUNCOSA BAJA
- OT 19 - LAS CUEVAS NORTE
- OT 20 - LAS CUEVAS SUR
- OT 21 - LA NOVENERA NORTE
- OT 22 - LA NOVENERA SUR
- OT 23 - LA LOMBARDA
- OT 24 - LA CANADA DE MORON
- OT 25 - CURA MATOS 1
- OT 26 - CURA MATOS 2
- OT 27 - LAS MESAS 1
- OT 28 - LAS MESAS 2
- OT 29 - ARROYO DEL BUHO
- OT 30 - LOS ALCORNOCILLLOS
- OT 31 - LA MIBILLA
- OT 32 - ARROYO DEL MORO
- OT 33 - LA ROMANA MGEN DOCHA 1
- OT 34 - LA ROMANA MGEN DOCHA 2
- OT 35 - LA ROMANA MGEN DOCHA 3
- OT 36 - LA ROMANA MGEN IZQ.1
- OT 37 - LA ROMANA MGEN IZQ.2
- OT 38 - LA DEHESILLA 1
- OT 39 - HERRIZA MAR -MUDAPELO 1
- OT 40 - HERRIZA MAR -MUDAPELO 2
- OT 41 - PARCELAS DE TROYA
- OT 42 - LLANO DEL ARROZ
- OT 43 - LA CANADA

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA



CONTENIDO SUSTANTIVO:

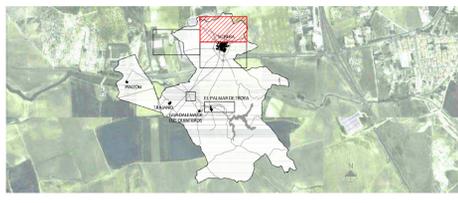
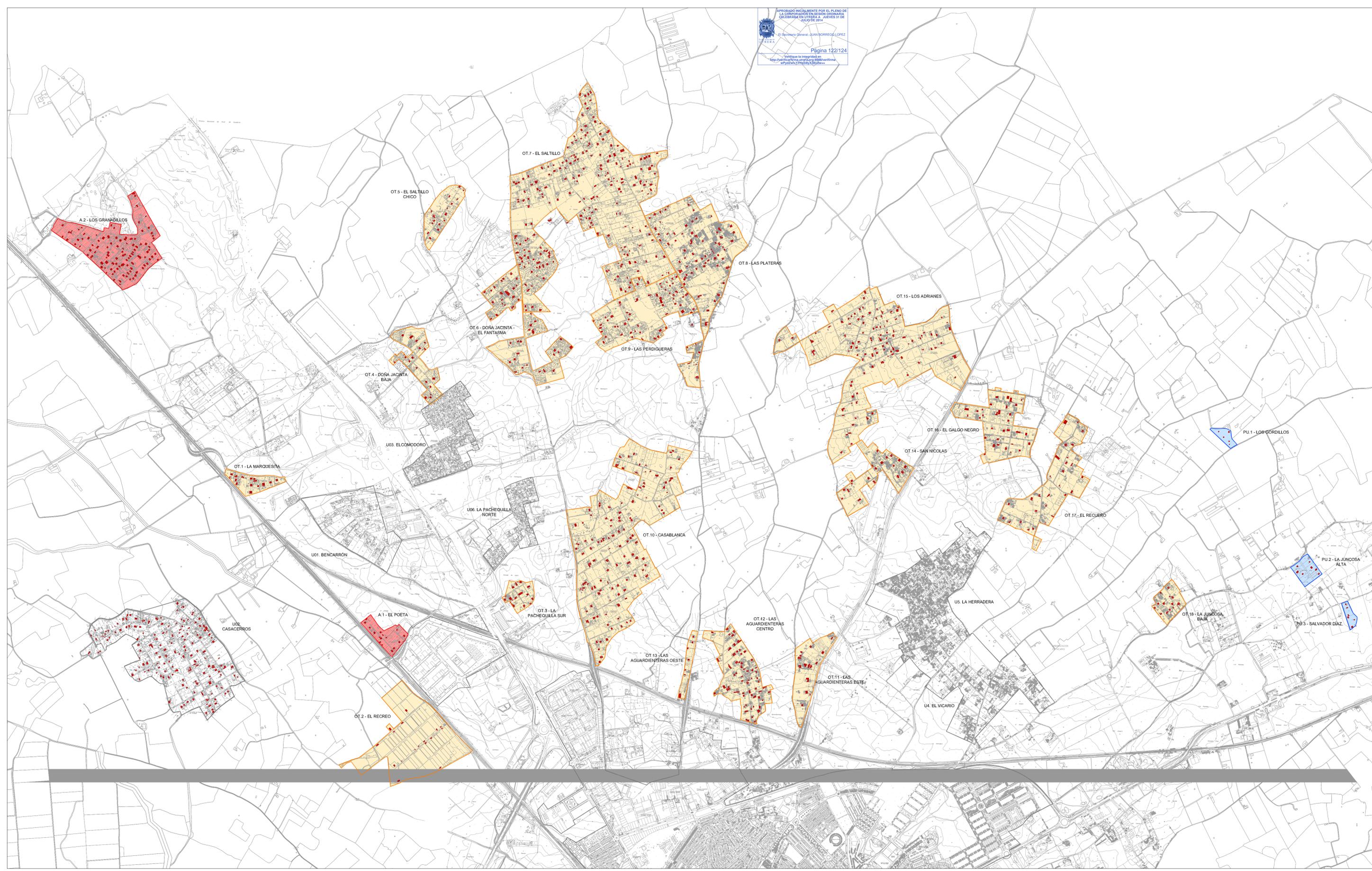
ASENTAMIENTOS Y ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN S.N.U.

-  **ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS**
 - A.1 - EL POETA
 - A.2 - LOS GRANADILLOS
 - A.3 - EL MULERO 1
-  **HÁBITAT RURAL DISEMINADO**
 - HRD.1 - EL TORBISCAL

CONTENIDO INFORMATIVO:

PARCELACIONES Y AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES EN S.N.U.

-  **PARCELACIONES URBANÍSTICAS QUE NO CONSTITUYEN UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO**
 (Para las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre).
 -  **OTRAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES Y/O PARCELACIONES URBANÍSTICAS**
 (Para las que no se ha podido constatar que pertenecen al grupo anterior, siendo necesario un estudio ulterior).
- | | |
|-------------------------------------|---|
| PU.1 - LOS GORDILLOS | PU.14 - LA DEHESILLA 5 |
| PU.2 - LA JUNCOSA ALTA | PU.15 - LA INDIANA |
| PU.3 - SALVADOR DÍAZ | PU.16 - SANTA LUCÍA |
| PU.4 - PATA DE PALO | PU.17 - PORTACELI |
| PU.5 - CURA MATOS 3 | PU.18 - VALLEHERMOSO CAÑADA REAL DE LA ARMADA |
| PU.6 - LAS MESAS 3 | PU.19 - VALLEHERMOSO ORÁN |
| PU.7 - LAS MESAS 4 | PU.20 - VALLEHERMOSO LA PONDEROSA |
| PU.8 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 4 | PU.21 - EL MULERO 2 |
| PU.9 - EL ALCORNOQUILLO | PU.22 - EL MULERO 3 |
| PU.10 - LA ROMANA MARG. IZQUIERDA 3 | PU.23 - EL MULERO 4 |
| PU.11 - LA DEHESILLA 2 | PU.24 - EL MULERO 5 |
| PU.12 - LA DEHESILLA 3 | PU.25 - HERRIZA DE MARIANO MUDAPELO 3 |
| PU.13 - LA DEHESILLA 4 | |
- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| OT.1 - LA MARQUESITA | OT.23 - LA LOMBARDA |
| OT.2 - EL RECREO | OT.24 - LA CAÑADA DE MORÓN |
| OT.3 - LA PACHEQUILLA SUR | OT.25 - CURA MATOS 1 |
| OT.4 - DOÑA JACINTA BAJA | OT.26 - CURA MATOS 2 |
| OT.5 - EL SALTILLO CHICO | OT.27 - LAS MESAS 1 |
| OT.6 - DOÑA JACINTA - EL FANTASMA | OT.28 - LAS MESAS 2 |
| OT.7 - EL SALTILLO | OT.29 - ARROYO DEL BUHO |
| OT.8 - LAS PLATERAS | OT.30 - LOS ALCORNOCALILLOS |
| OT.9 - LAS PERDIGUERAS | OT.31 - LA MINILLA |
| OT.10 - CASABLANCA | OT.32 - ARROYO DEL MORO |
| OT.11 - LAS AGUARDIENTERAS ESTE | OT.33 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 1 |
| OT.12 - LAS AGUARDIENTERAS CENTRO | OT.34 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 2 |
| OT.13 - LAS AGUARDIENTERAS OESTE | OT.35 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 3 |
| OT.14 - SAN NICOLAS | OT.36 - LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 1 |
| OT.15 - LOS ADRIANES | OT.37 - LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 2 |
| OT.16 - EL GALGO NEGRO | OT.38 - LA DEHESILLA 1 |
| OT.17 - EL RECUERO | OT.39 - HERRIZA DE MARIANO MUDAPELO 1 |
| OT.18 - LA JUNCOSA BAJA | OT.40 - HERRIZA DE MARIANO MUDAPELO 2 |
| OT.19 - LAS CUEVAS NORTE | OT.41 - PARCELAS DE TROYA |
| OT.20 - LAS CUEVAS SUR | OT.42 - LLANO DEL ARROZ |
| OT.21 - LA NOVENERA NORTE | OT.43 - LA CAÑADA |
| OT.22 - LA NOVENERA SUR | |



CONTENIDO SUSTANTIVO:

ASENTAMIENTOS Y ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN S.N.U.

- ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS**
 - A.1 - EL POETA
 - A.2 - LOS GRANADILLOS
 - A.3 - EL MULERO 1
- HÁBITAT RURAL DISEMINADO**
 - HRD.1 - EL TORBISCAL

CONTENIDO INFORMATIVO:

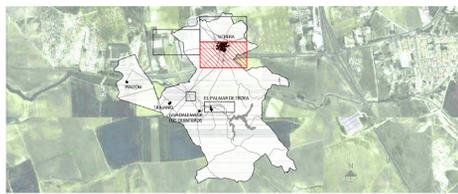
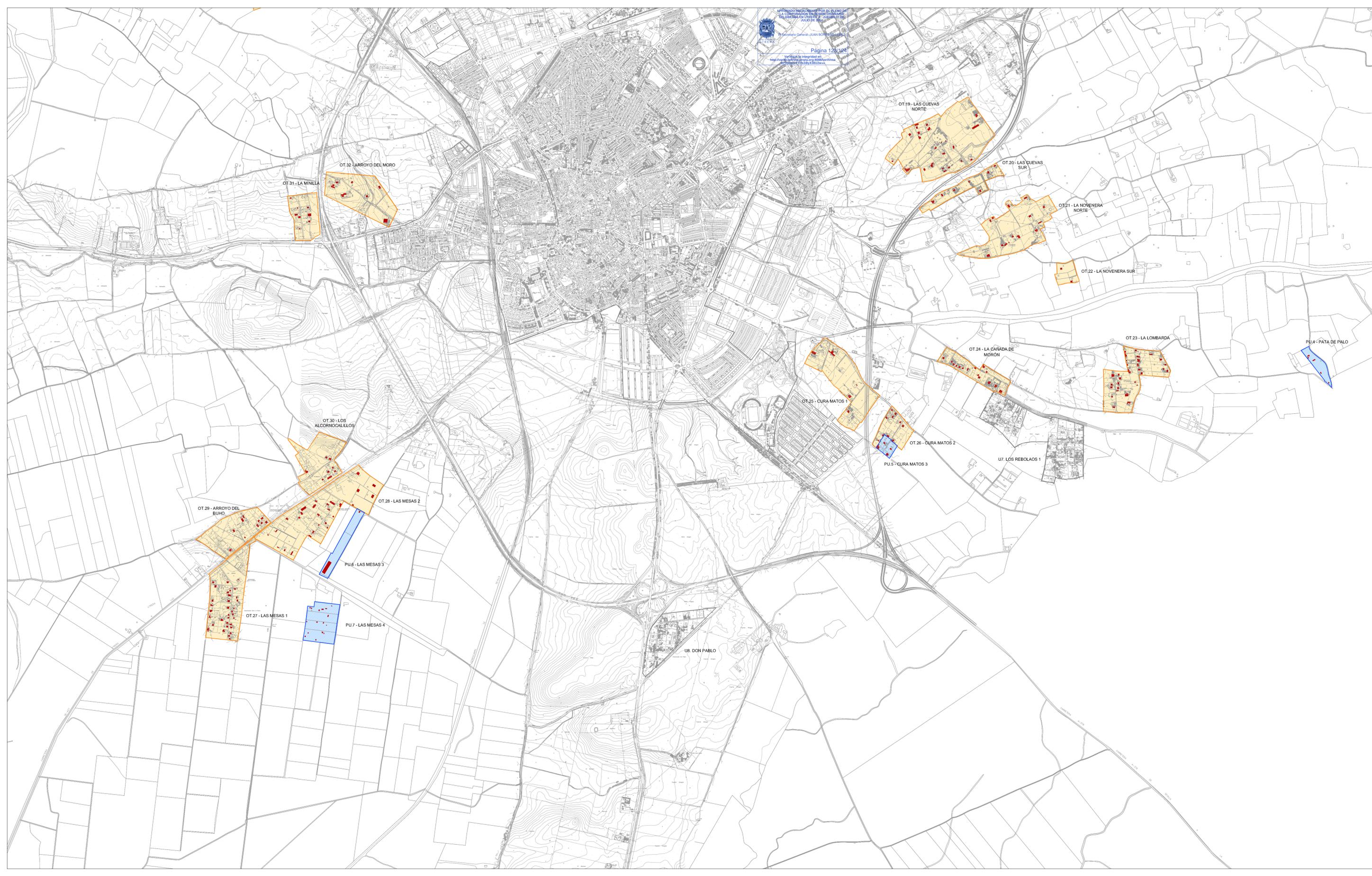
PARCELACIONES Y AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES EN S.N.U.

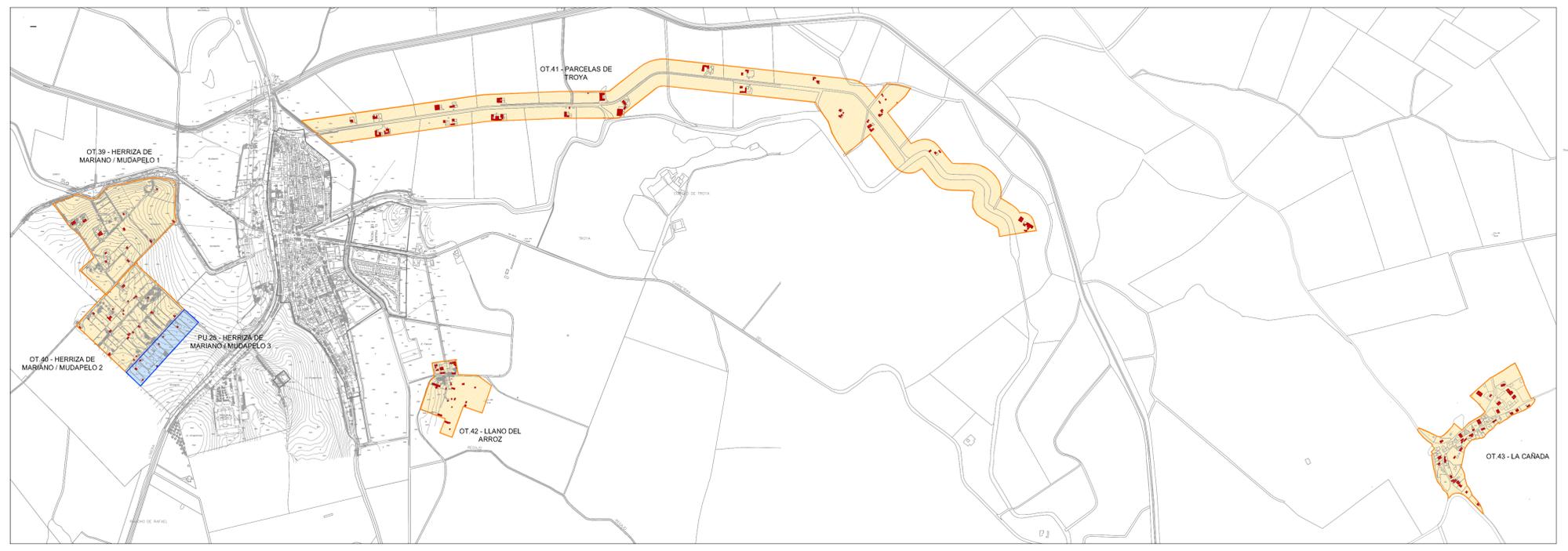
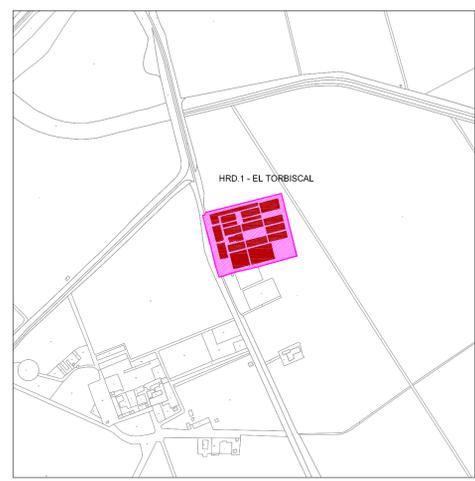
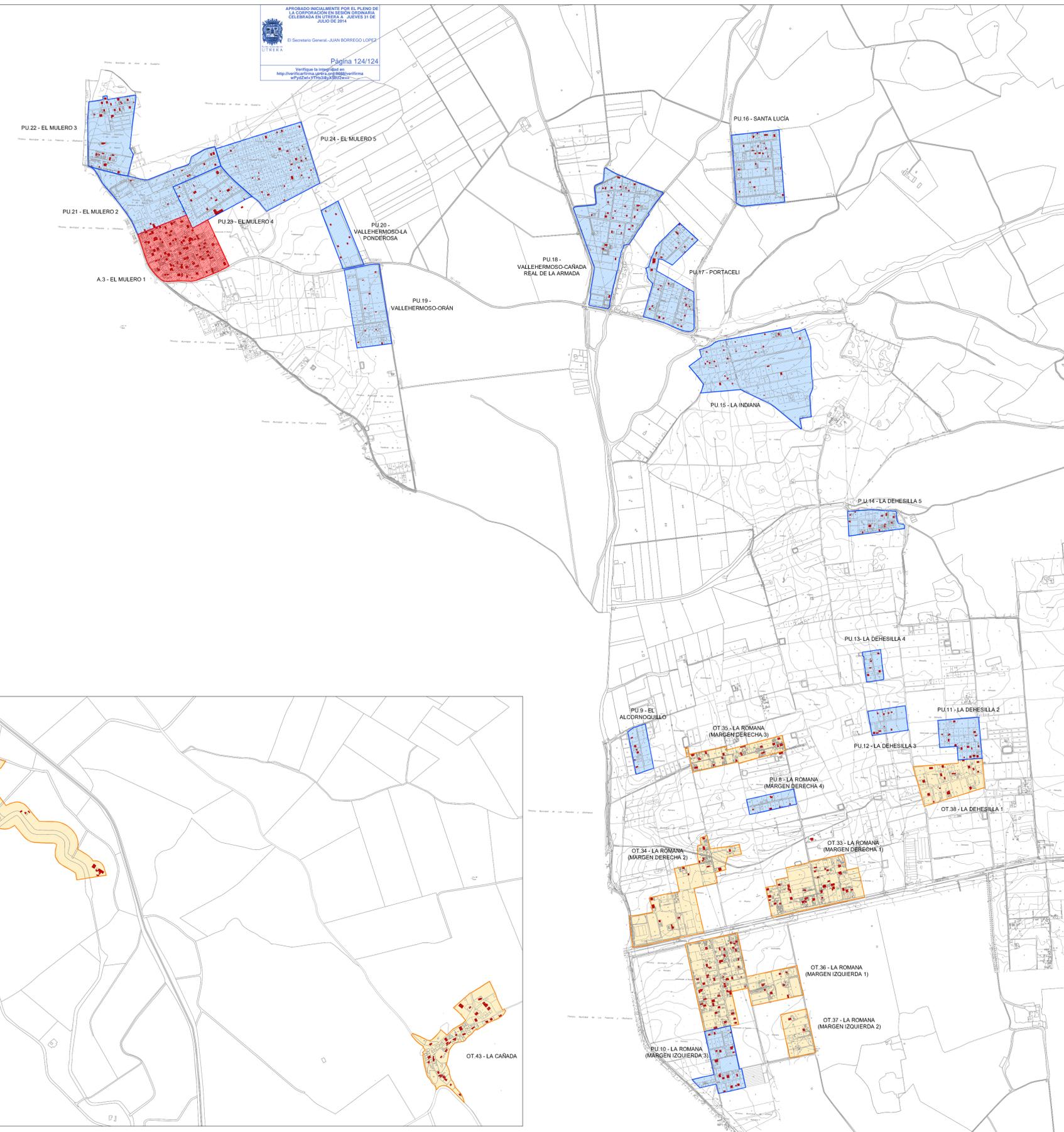
- PARCELACIONES URBANÍSTICAS QUE NO CONSTITUYEN UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO**
(Para las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

PU.1 - LOS GORDILLOS	PU.14 - LA DEHESILLA 5
PU.2 - LA JUNCOSA ALTA	PU.15 - LA INDIANA
PU.3 - SALVADOR DÍAZ	PU.16 - SANTA LUCÍA
PU.4 - PATA DE PALO	PU.17 - PORTACELI
PU.5 - CURA MATOS 3	PU.18 - VALLEHERMOSO CAÑADA REAL DE LA ARMADA
PU.6 - LAS MESAS 3	PU.19 - VALLEHERMOSO ORÁN
PU.7 - LAS MESAS 4	PU.20 - VALLEHERMOSO LA PONDEROSA
PU.8 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 4	PU.21 - EL MULERO 2
PU.9 - EL ALCORNOQUILLO	PU.22 - EL MULERO 3
PU.10 - LA ROMANA MARG. IZQUIERDA 3	PU.23 - EL MULERO 4
PU.11 - LA DEHESILLA 2	PU.24 - EL MULERO 5
PU.12 - LA DEHESILLA 3	PU.25 - HERRIZA DE MARIANO MUDAPELO 3
PU.13 - LA DEHESILLA 4	

- OTRAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES Y/O PARCELACIONES URBANÍSTICAS**
(Para las que no se ha podido constatar que pertenecen al grupo anterior, siendo necesario un estudio ulterior).

OT.1 - LA MARQUESITA	OT.23 - LA LOMBARDA
OT.2 - EL RECREO	OT.24 - LA CAÑADA DE MORÓN
OT.3 - LA PACHEQUILLA SUR	OT.25 - CURA MATOS 1
OT.4 - DOÑA JACINTA BAJA	OT.26 - CURA MATOS 2
OT.5 - EL SALTILLO CHICO	OT.27 - LAS MESAS 1
OT.6 - DOÑA JACINTA - EL FANTASMA	OT.28 - LAS MESAS 2
OT.7 - EL SALTILLO	OT.29 - ARROYO DEL BUHO
OT.8 - LAS PLATERAS	OT.30 - LOS ALCORNOCALILLOS
OT.9 - LAS PERDIGUERAS	OT.31 - LA MINILLA
OT.10 - CASABLANCA	OT.32 - ARROYO DEL MORO
OT.11 - LAS AGUARDIENTERAS ESTE	OT.33 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 1
OT.12 - LAS AGUARDIENTERAS CENTRO	OT.34 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 2
OT.13 - LAS AGUARDIENTERAS OESTE	OT.35 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 3
OT.14 - SAN NICOLÁS	OT.36 - LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 1
OT.15 - LOS ADRIANES	OT.37 - LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 2
OT.16 - EL GALGO NEGRO	OT.38 - LA DEHESILLA 1
OT.17 - EL RECUERO	OT.39 - HERRIZA DE MARIANO MUDAPELO 1
OT.18 - LA JUNCOSA BAJA	OT.40 - HERRIZA DE MARIANO MUDAPELO 2
OT.19 - LAS CUEVAS NORTE	OT.41 - PARCELAS DE TROYA
OT.20 - LAS CUEVAS SUR	OT.42 - LLANO DEL ARROZ
OT.21 - LA NOVENERA NORTE	OT.43 - LA CAÑADA
OT.22 - LA NOVENERA SUR	





CONTENIDO SUSTANTIVO:

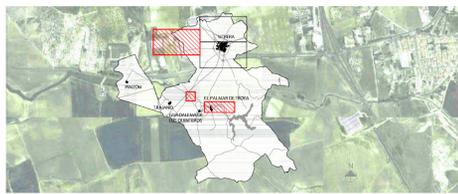
ASENTAMIENTOS Y ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN S.N.U.

- ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS
 - A.1 - EL POETA
 - A.2 - LOS GRANADILLOS
 - A.3 - EL MULERO 1
- HÁBITAT RURAL DISEMINADO
 - HRD.1 - EL TORBISCAL

CONTENIDO INFORMATIVO:

PARCELACIONES Y AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES EN S.N.U.

- PARCELACIONES URBANÍSTICAS QUE NO CONSTITUYEN UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO
 (Para las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre).
 - OTRAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES Y/O PARCELACIONES URBANÍSTICAS
 (Para las que no se ha podido constatar que pertenecen al grupo anterior, siendo necesario un estudio ulterior).
- | | |
|-------------------------------------|---|
| PU 1 - LOS GORDILLOS | PU 14 - LA DEHESILLA 5 |
| PU 2 - LA JUNCOSA ALTA | PU 15 - LA INDIANA |
| PU 3 - SALVADOR DÍAZ | PU 16 - SANTA LUCÍA |
| PU 4 - PATA DE PALO | PU 17 - PORTACELI |
| PU 5 - CURA MATOS 3 | PU 18 - VALLEHERMOSO-CAÑADA REAL DE LA ARMADA |
| PU 6 - LAS MESAS 3 | PU 19 - VALLEHERMOSO-ORÁN |
| PU 7 - LAS MESAS 4 | PU 20 - VALLEHERMOSO-LA PONDEROSA |
| PU 8 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 4 | PU 21 - EL MULERO 2 |
| PU 9 - EL ALCORNOQUILLO | PU 22 - EL MULERO 3 |
| PU 10 - LA ROMANA MARG. IZQUIERDA 3 | PU 23 - EL MULERO 4 |
| PU 11 - LA DEHESILLA 2 | PU 24 - EL MULERO 5 |
| PU 12 - LA DEHESILLA 3 | PU 25 - HERRIZA DE MARIANO-MUDAPELO 3 |
| PU 13 - LA DEHESILLA 4 | |
- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| OT 1 - LA MARQUESITA | OT 23 - LA LOMBARDA |
| OT 2 - EL RECREO | OT 24 - LA CAÑADA DE MORÓN |
| OT 3 - LA PACHEQUILLA SUR | OT 25 - CURA MATOS 1 |
| OT 4 - DOÑA JACINTA BAJA | OT 26 - CURA MATOS 2 |
| OT 5 - EL SALTILLO CHICO | OT 27 - LAS MESAS 1 |
| OT 6 - DOÑA JACINTA - EL FANTASMA | OT 28 - LAS MESAS 2 |
| OT 7 - EL SALTILLO | OT 29 - ARROYO DEL BUHO |
| OT 8 - LAS PLATERAS | OT 30 - LOS ALCORNOCALLOS |
| OT 9 - LAS PERDIGUERAS | OT 31 - LA MINILLA |
| OT 10 - CASABLANCA | OT 32 - ARROYO DEL MORO |
| OT 11 - LAS AGUARDIENTERAS ESTE | OT 33 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 1 |
| OT 12 - LAS AGUARDIENTERAS CENTRO | OT 34 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 2 |
| OT 13 - LAS AGUARDIENTERAS OESTE | OT 35 - LA ROMANA MARGEN DERECHA 3 |
| OT 14 - SAN NICOLÁS | OT 36 - LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 1 |
| OT 15 - LOS ADRIANES | OT 37 - LA ROMANA MARGEN IZQUIERDA 2 |
| OT 16 - EL GALGO NEGRO | OT 38 - LA DEHESILLA 1 |
| OT 17 - EL RUCERO | OT 39 - HERRIZA DE MARIANO-MUDAPELO 1 |
| OT 18 - LA JUNCOSA BAJA | OT 40 - HERRIZA DE MARIANO-MUDAPELO 2 |
| OT 19 - LAS CUEVAS NORTE | OT 41 - PARCELAS DE TROYA |
| OT 20 - LAS CUEVAS SUR | OT 42 - LLANO DEL ARROZ |
| OT 21 - LA NOVENERA NORTE | OT 43 - LA CAÑADA |
| OT 22 - LA NOVENERA SUR | |



AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EXISTENTES EN EL SUELO URBANÍSTICO DEL TERMINO MUNICIPAL DE UTRERA