



Ayuntamiento Utrera

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Área	7.- Infraestructuras y Urbanismo
Unidad Administrativa	71.- Urbanismo.
Servicio	711.- Urbanismo.
Departamento Técnico-Jurídico	7111-7112.- Urbanismo.
Oficina	71111.- Administrativa de Planeamiento y Gestión Urbanística.
DIR-3	IA0001346
Número de expediente	MODIFICACIÓN PGOU NÚMERO 55
Asunto	MEMORIA JUSTIFICATIVA CONSULTA PÚBLICA PREVIA.
Referencia	MAMJ/MAGL/jahm

CONSULTA PREVIA MODIFICACIÓN NÚMERO 55 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UTRERA

1.-INTRODUCCION

La Constitución española recoge en su artículo 9.2 la obligación de los poderes públicos de facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida pública. El artículo 129.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LCAP) establece la obligación de posibilitar la participación activa de los posibles destinatarios en la elaboración de las normas. El artículo 133 de la LCAP establece que, con carácter previo a la elaboración de un proyecto de reglamento, se sustanciará una consulta pública en la que se recabará la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectadas por la futura norma.

2.- ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Y Urbanismo de Sevilla, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2001 y publicado en el Boletín Oficial



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E60024A21D00R6U1F1R4A9G3 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ARACELI MARTIN JIMENEZ-TÉCNICO SUPERIOR DE URBANISMO - 15/06/2022
MARIA AUXILIADORA GARCIA LIMA-ARQUITECTA MUNICIPAL - 15/06/2022
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/06/2022 12:36:36

EXPEDIENTE ::
2022009322000001

Fecha: 15/06/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



de la Provincia de Sevilla de los días 28 a 31 de mayo de 2002. Consta asimismo Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de dicho Plan General, el cual fue aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Utrera adoptado por el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 9 de octubre de 2008.

3.JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN

La Ley 7/2021, de 3 diciembre de Impulso de para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.) regula en su art. 86 el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística, disponiendo que la innovación de la ordenación establecida se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Definiendo ambos conceptos; se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Mientras que, por modificación, definida con carácter residual, se entiende como cualquier otra alteración de sus determinaciones que no incida en los supuestos de la revisión. Igualmente, el mismo artículo 86 de la L.I.S.T.A. establece que reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

La justificación de la presente innovación viene motivada principalmente por la necesidad de redefinir algunos parámetros en la ordenación pormenorizada, que precisan ser modificados mediante expediente de modificación puntual.

El presente documento, al limitarse fundamentalmente a reajustar de forma local y puntual las determinaciones contenidas en el Plan General, y dado que no plantea ninguno de los supuestos de revisión descritos en el artículo 86 de la L.I.S.T.A, ha de entenderse, por consiguiente, encuadrado dentro de la segunda figura prevista para alterar los planes y proyectos que no es sino una Modificación del Plan General de Ordenación.

4.- CONVENIENCIA DE TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

La andadura del Plan desde la fecha de su aprobación hasta el momento actual hace entender que no concluye con el acto propio de aprobación, sino que, muy al contrario, da inicio al verdadero proceso de planeamiento al hacer posible la materialización de las determinaciones del Plan, favoreciendo el carácter de adaptación propios del crecimiento y desarrollo de la ciudad. Esta situación conlleva también la identificación y solución de los problemas y desajustes que, ese proceso, produce en el tejido urbano como consecuencia de los cambios que se van generando en los diferentes ámbitos que integran la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E60024A21D00R6U1F1R4A9G3 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ARACELI MARTIN JIMENEZ-TÉCNICO SUPERIOR DE URBANISMO - 15/06/2022
MARIA AUXILIADORA GARCIA LIMA-ARQUITECTA MUNICIPAL - 15/06/2022
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/06/2022 12:36:36

EXPEDIENTE :: 2022009322000001

Fecha: 15/06/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



actividad urbana. Esta situación justifica la capacidad de adaptación que debe tener el Plan General a las transformaciones que demanda la actividad urbana.

Por ello, dado el tiempo de vigencia del actual Plan General, resulta necesario dar respuesta técnica y legal a cuestiones que suponen modificación del Plan General y que son consecuencia de lo expresado anteriormente. En este sentido, la conveniencia y oportunidad de acometer la redacción del presente documento de modificación del Plan General, viene dada por circunstancias de diversa índole, que obligan a dar soluciones que contribuyan a la mejora y más efectiva aplicación del mismo. Por ello, se ha estimado conveniente la redacción del documento de modificación de la Normativa del Plan General, abarcando aquellos artículos que se estiman apropiados adaptar a las necesidades de la ciudadanía, o bien realizar los ajustes o matizaciones necesarias para una mejor comprensión y aplicación.

Los ámbitos respecto a los cuales se requiere la opinión de la ciudadanía son los siguientes:

- Problemas que se pretenden solventar con la iniciativa.
- Necesidad y oportunidad de la tramitación.
- Objetivos de la norma.
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

5.- OBJETO DE MODIFICACIÓN

En general, el grueso de las Modificaciones Puntuales que se pretenden acometer responden a la necesidad de clarificar, subsanar o ampliar aquellos aspectos del documento que no han tenido el reflejo deseado en el modelo urbano ya instaurado por el Plan General. En estos casos, la innovación tiene por objeto regularizar, flexibilizar, adaptar o incluso eliminar las imprecisiones o contradicciones existentes a fin de asegurar la coherencia interna del Plan General de Ordenación Urbanística. Estas alteraciones sólo pretenden reconocer situaciones consolidadas, respecto de las cuales no existe voluntad del Plan de incorporar novedad alguna.

Se proponen innovaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General para permitir, bajo determinadas condiciones, la compatibilidad de usos de interés general, así como regularizar, o en su caso flexibilizar, las condiciones urbanísticas que faciliten la implantación de actividades que han ido apareciendo en la economía actual que en tiempos de redacción del plan eran inexistentes.

6.- CAUCE DE PARTICIPACIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E60024A21D00R6U1F1R4A9G3 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ARACELI MARTIN JIMENEZ-TÉCNICO SUPERIOR DE URBANISMO - 15/06/2022
MARIA AUXILIADORA GARCIA LIMA-ARQUITECTA MUNICIPAL - 15/06/2022
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/06/2022 12:36:36

EXPEDIENTE ::
2022009322000001

Fecha: 15/06/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Por todo lo expuesto, las personas, organizaciones y asociaciones debidamente identificadas que así lo consideren pueden presentar durante el plazo de diez días, contados a partir del día siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en el Portal web del Ayuntamiento de Utrera, sus opiniones y sugerencias al procedimiento de "MODIFICACIÓN NÚM. 55 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UTRERA", mediante su presentación por el Registro General de Entrada, indicando de forma expresa que se refiere a la CONSULTA PREVIA A LA MODIFICACIÓN NÚM. 55 DEL P.G.O.U. DE UTRERA.

Las personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica, así como aquellas otras obligadas a relacionarse electrónicamente con la Administración Pública, deberán presentar la solicitud de forma electrónica. Las personas físicas podrán elegir si presentar la solicitud presencial o de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La regulación normativa respecto a los cuales se ha visto necesario emprender la modificación son los siguientes:

1.- REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES COMPATIBLES EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Se estima la necesidad de revisar la regulación de las edificaciones e instalaciones susceptibles de implantar en el sistema de espacios libres, entendiéndolo como grandes contenedores de actividad humana, como parte de equipamiento dotacional de la ciudad. En la ciudad, las zonas verdes componen la base del espacio comunitario, a la vez que constituyen un escenario de urbanidad y convivencia. Por ello, se prevé la inclusión de nuevas actividades actuales en el concepto ocio. Además, de la visión de estos espacios como grandes generadores de actividades deriva la necesidad de contar con una dotación de aparcamiento independiente de la red del entorno inmediato. Por lo anteriormente expuesto, es de interés municipal el flexibilizar el acceso a estos espacios mediante vehículos, sin perder de vista la perspectiva ambiental y proteccionista y bajo determinadas condiciones. Por ello el objetivo de posibilitar la implantación del uso de aparcamiento como uso compatible en suelo calificados como Sistema general de Espacios Libres, así como flexibilizar los usos y actividades que puedan generarse dentro de estos espacios.

2.- REGULACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLES E INFRAESTRUCTURAS VINCULADAS A ELAS EN EL SUELO RÚSTICO.

Otro de los objetivos de la modificación puntual consiste en incluir la regulación en el planeamiento municipal para la implantación de instalaciones de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E60024A21D00R6U1F1R4A9G3 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ARACELI MARTIN JIMENEZ-TÉCNICO SUPERIOR DE URBANISMO - 15/06/2022
MARIA AUXILIADORA GARCIA LIMA-ARQUITECTA MUNICIPAL - 15/06/2022
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/06/2022 12:36:36

EXPEDIENTE ::
2022009322000001
Fecha: 15/06/2022
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



generación de energía renovables en el suelo no urbanizable, entendiendo las mismas como actuaciones compatibles en el medio rural, siendo consideradas como usos ordinarios en los términos del art. 21 de ley 7/2021, de 3 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad de Andalucía. Por tanto, tan solo requerirán, de acuerdo al artículo 21.3 de la citada ley, de licencia urbanística municipal, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de la excepciones que establezca la ley. En base a lo anterior y dado que el Plan General vigente no establece una regulación pormenorizada de las zonas en las que se permite la implantación de estas instalaciones, se considera necesario añadir a la normativa del PGOU vigente los parámetros urbanísticos que se consideren necesarios para garantizar la protección de las zonas más sensibles para la implantación de estas instalaciones y que la misma no impida, dentro del prisma de crecimiento controlado y sostenible promulgado en la legislación urbanística, la futura expansión del núcleo urbano así como la regularización de las parcelaciones en suelo rústico.

3.- COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD EN EL POLIGONO INDUSTRIAL EL TORNO.

El Plan Parcial de la Z-10 "Polígono El Torno" vino a dotar al área de actuación de un régimen de planeamiento pormenorizado que estableció una ordenación detallada y completa de la zona, para un uso industrial semi-intensivo de mediana industria. Para ello, se propusieron una serie de parcelas entorno a 1000 m² con una altura entre 7 y 9 metros de coronación con una edificabilidad de 3m³/m², y donde por las alineaciones y retranqueos establecidos se perdían entorno al 15-20% de la superficie de parcela. Sobre estas condiciones las parcelas que agotaban la altura (entre 7 y 9 metros) tenían una ocupación media de parcela entorno al 35-45%, mientras que para poder ocupar el 100% de la parcela neta tendríamos una altura entorno a los 4,25 metros. Las empresas que hoy día proponen implantarse en la zona tienen distintas necesidades respecto a los procesos de producción y maquinaria que se daban en origen, requiriendo unas condiciones distintas con un mayor porcentaje de ocupación de suelo en combinación con una mayor altura.

En el caso del Polígono El Torno, la edificabilidad es medida en m³/m², dicha expresión vinculada al volumen edificatorio que repercute de forma negativa directa en la altura de coronación de las naves industriales, impide en la mayoría de los casos poder ocupar el 100% de la parcela neta, como es habitual en estas tipologías de polígonos industriales.

Transcurrido el tiempo desde la entrada en vigor del Plan Parcial y tras sus posteriores modificaciones, en la aplicación de sus ordenanzas, se ha observado



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E60024A21D00R6U1F1R4A9G3 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ARACELI MARTIN JIMENEZ-TÉCNICO SUPERIOR DE URBANISMO - 15/06/2022
MARIA AUXILIADORA GARCIA LIMA-ARQUITECTA MUNICIPAL - 15/06/2022
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/06/2022 12:36:36

EXPEDIENTE :: 2022009322000001

Fecha: 15/06/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



la conveniencia de su modificación para adecuarlo a las necesidades reales que demanda la actividad industrial que se quiere implantar en la zona. Por ello, se ha previsto trasladar la regulación del parámetro de la edificabilidad a su expresión en $m^2 t/m^2s.$, asimilándolo de esta forma a la regulación del resto de zona de uso industrial desarrollada en el municipio.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN ACTUACIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD.

Ante las necesidades actuales de los inmuebles así como de la nuevas disposiciones incorporadas en Ley 7/2021 de 3 de diciembre para el Impulso de la sostenibilidad de Andalucía, con esta modificación se pretende incorporar y regular en la normativa municipal una flexibilización para las actuaciones de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios, que han de regir en las actuaciones de rehabilitación que tengan por objetivo dichas actuaciones.

5.- REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS EN SUELO RUSTICO.

Se emprende esta modificación con el objeto de alterar el porcentaje máximo de ocupación de las construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas en suelo rústico, bajo el amparo de la proporcionalidad y necesidad de justificación de su vinculación por un uso natural del suelo, al considerar que la regulación actual puede generar un resquicio normativo pudiendo propiciar grandes volúmenes a partir de una serie de edificaciones que pueden desvirtuar el objetivo principal y derivarlo a otros usos. Asimismo, se pretende regular las distancias mínimas que deben cumplir las actividades que se implanten en dicha clase de suelo, distinguiendo las instalaciones ganaderas propiamente dichas de las que se vinculan más a un uso recreativo o que implican un menor impacto ambiental, debiendo al mismo tiempo considerar a efectos de esta limitación los núcleos de población así señalados por nuestro planeamiento.

6.- REGULACIÓN DE LA MÁXIMA OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA PARA USOS DISTINTOS AL COMERCIAL.

Como consecuencia de la implementación de nuevos usos anexos al residencial, se prevé la modificación del parámetro de ocupación máxima en planta baja para usos distintos al de piezas habitables del uso residencial, debiendo en todo caso cumplir con el resto de los parámetros exigibles del uso concreto.

7.- FLEXIBILIZACIÓN DE LA LIMITACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA PARA EL USO INDUSTRIAL

CSV: 07E60024A21D00R6U1F1R4A9G3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E60024A21D00R6U1F1R4A9G3 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ARACELI MARTIN JIMENEZ-TÉCNICO SUPERIOR DE URBANISMO - 15/06/2022
MARIA AUXILIADORA GARCIA LIMA-ARQUITECTA MUNICIPAL - 15/06/2022
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/06/2022 12:36:36

EXPEDIENTE :: 2022009322000001

Fecha: 15/06/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



La evolución tecnológica y la especialización ha aportado una serie de cambios en las actividades industriales y terciarias. Los distintos sectores requieren una maquinaria e instalaciones con unas necesidades especiales en función de la actividad, las cuales demandan un mayor grado de flexibilidad y adaptación a los continuos cambios tecnológicos. Por ello, se considera necesario permitir una mayor altura para aquellas edificaciones e instalaciones que lo requieran por su proceso productivo o de funcionamiento.

8.- INCLUSIÓN DEL USO PORMENORIZADO DE OFICINA EN EL USO TERCIARIO

El uso de oficina no consta como tal en la relación de usos pormenorizados del Terciario, por lo que se ha previsto su inclusión.

9.- REGULACIÓN DEL VALLADO DE LOS SOLARES

En el texto vigente de la normativa no se concretan las características de los vallados de los solares, por ello se entiende necesario dar una mayor claridad al contenido de dicha regulación.

10.- DOTACIÓN DE ASEOS EN EL USO COMERCIAL.

Se prevé modificar el texto relativo a la dotación de aseos para el uso de comercio con el objeto de clarificar la dotación en función de la superficie del local, estableciendo un único criterio para todo el núcleo urbano.

11.- REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

En el articulado vigente del Plan General se expone una regulación de las construcciones por encima de la máxima altura regulatoria del las edificaciones, si bien, por el transcurso del tiempo desde la aprobación de dicho instrumento de planeamiento, se estima la conveniencia de matizar la regulación de dichas construcciones e instalaciones, así como incorporar otros elementos que se están proyectando de forma reciente, bien por necesidades derivadas de la forma de vida actual o por nuevas tecnologías o instalaciones de eficiencia energética. Por ello, y con objeto de fijar criterios para una mayor homogeneidad en las cubiertas, se pretende establecer las normas por las que se debe regir la ubicación de las instalaciones y edificaciones referidas.

12.- DEFINICIÓN DE LOS MATERIALES PERMITIDOS EN FACHADA

Tras la experiencia aportada tras años de desarrollo del Plan General y la constante evolución en los materiales de construcción, se hace necesario el delimitar y definir determinados materiales para la ejecución de revestimiento de fachadas para una correcta aplicación de la norma en la actualidad.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E60024A21D00R6U1F1R4A9G3 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ARACELI MARTIN JIMENEZ-TÉCNICO SUPERIOR DE URBANISMO - 15/06/2022
MARIA AUXILIADORA GARCIA LIMA-ARQUITECTA MUNICIPAL - 15/06/2022
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/06/2022 12:36:36

EXPEDIENTE ::
2022009322000001

Fecha: 15/06/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



13.- ACLARACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA RESIDENCIAL GRADO DE MANTENIMIENTO

En el Plan General se establecen distintas categorías para la calificación de Residencial Cerrada, eso es, grado 1, grado 2 y grado de mantenimiento. Este último es de aplicación para las ordenaciones unitarias existentes de viviendas, en las cuales no se prevé que se produzcan modificaciones con respecto a su estado actual. Del mismo modo, en la planimetría del Plan General se señala el grado que le es de aplicación a cada una de las zonas.

No obstante, se dan casos en los que en la misma manzana coexisten tanto promociones unitarias de vivienda como viviendas unifamiliares entre medianeras, pero a las que el Plan General les asigna un único grado. Esto dificulta la aplicación de la normativa así como la determinación de la situación jurídica del inmueble, lo cual condiciona las obras que son admisibles a dichos inmuebles.

De este modo, al igual que se aprobó en su momento la modificación del PGOU para regular la normativa que le resulta de aplicación a aquellos solares y parcelas cuyas edificaciones no respondan a la definición de la tipología de Residencial Cerrada Grado Mantenimiento se les aplicará la Ordenanza general de residencial cerrada de las Normas Urbanísticas del Plan General, resulta necesario regular las situaciones en las que es posible identificar que se trata de una promoción unitaria de vivienda, pero que en la planimetría se señala con la categoría de residencial cerrada grado 1 o 2, si bien, con el objetivo de mantener la armonía con el resto de las edificaciones, les debiera ser de aplicación el grado de mantenimiento.

En Utrera, a la fecha indicada en el pie de firma del presente documento.-
La Arquitecta Municipal, Auxiliadora García Lima y la Técnica Superior de Urbanismo, Araceli Martín Jiménez.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E60024A21D00R6U1F1R4A9G3 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ARACELI MARTIN JIMENEZ-TÉCNICO SUPERIOR DE URBANISMO - 15/06/2022
MARIA AUXILIADORA GARCIA LIMA-ARQUITECTA MUNICIPAL - 15/06/2022
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 15/06/2022 12:36:36

EXPEDIENTE ::
2022009322000001

Fecha: 15/06/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

