

**EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LORA DEL RÍO PARA EL SECTOR R.1.10, A FIN DE INCLUIR LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

---

PROMOTOR:

El Mirador de Lora SL.  
CIF. B91638528

ARQUITECTO REDACTOR:

Carlos López Canto.  
Colegiado 2.195 COAS



## **ÍNDICE:**

- 1. PRESENTACIÓN.**
- 2. OBJETO DEL DOCUMENTO.**
- 3. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO.**
- 4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES PARA EL SECTOR R.1.10.**
- 5. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADAPTACIÓN.**
- 6. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADAPTADAS.**
- 7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ADAPTADAS. CONTENIDO SUSTATIVO DEL DOCUMENTO.**





■ ■ ■ ÁMBITO



## **1. PRESENTACIÓN.**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla el 19 de octubre de 2005, estando, por tanto, adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, vigente desde principios de 2003, pero no a las modificaciones a la misma de 2005, 2012 y 2016, entre otras, por citar sólo las principales.

En el momento de la aprobación definitiva del Plan General, el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía sólo exigía de manera general la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas protegidas, en los municipios de relevancia territorial (más de 20.000 habitantes, litorales o integrados en aglomeraciones urbanas), regulación que varió a los pocos días con la modificación de la LOUA de 2005.

Sin perjuicio de lo anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río, pese a no tratarse de un municipio de relevancia territorial, estableció la reserva para vivienda protegida de forma selectiva en algunos sectores (llegando casi al 50% de las viviendas posibles en el Suelo Urbanizable Sectorizado), liberando a otros de dicha reserva.

El sector R.1.10 fue uno de los liberados de establecer la reserva para vivienda protegida y al aprobarse inicialmente su Plan Parcial antes del 20 de enero de 2007, quedó exento de la misma, produciéndose su aprobación definitiva sin dicha reserva, con fecha 22 de mayo de 2015.

Posteriormente, con fecha de 14 de enero de 2020, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sentenció la nulidad del Plan Parcial aprobado definitivamente, por ausencia en el expediente de la Memoria de Sostenibilidad Económica.

Como es sabido, la nulidad de los planes, por el carácter reglamentario de los mismos, supone la nulidad también de todo lo actuado y la necesidad de comenzar su tramitación desde cero, como tiene establecido el Tribunal Supremo. En consecuencia, resultó nula también la aprobación inicial realizada antes del 20 de enero de 2007, por lo que ahora le es de aplicación la exigencia general del artículo 10 de la LOUA, de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

Sin embargo, la aplicación directa de la reserva, sin adaptación de las determinaciones establecidas en el Plan General, supondría una disminución de su aprovechamiento urbanístico, produciendo una situación que, además de contraria a lo establecido en la LOUA, supondría la invalidación del cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto en la que el Plan General integró al sector.

La cuestión anterior ha sido resuelta mediante la posibilidad de aumentar la edificabilidad y la densidad establecidas para las áreas de reforma interior y sectores por el planeamiento general, con la finalidad de mantener el aprovechamiento urbanístico, en las Adaptaciones Parciales de aquel a la LOUA, procedimiento que no es necesario en el caso de Lora del Río, por cuanto su Plan General está básicamente adaptado a la LOUA.

Para solventar la cuestión planteada y de acuerdo con lo establecido con carácter general en el Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, y en la Instrucción 10/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 3 de octubre de 2019, sobre exención de la reserva de suelo para vivienda protegida en determinados ámbitos de planeamiento de desarrollo, se formula el presente **EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LORA DEL RÍO PARA EL SECTOR R.1.10, A FIN DE INCLUIR LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Hay que indicar que, de igual forma que las Adaptaciones Parciales del planeamiento general a la LOUA, **el presente documento no es un instrumento de planeamiento, ni una innovación de la ordenación vigente, sino un mero expediente administrativo**, por lo que su contenido y tramitación debe ser similares al de las Adaptaciones Parciales, únicamente que sólo para el sector afectado por la Sentencia antes indicada, es decir, el sector R.1.10 del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río.

## 2. OBJETO DEL DOCUMENTO.

Como se ha indicado en el apartado anterior de presentación, el objeto exclusivo de este documento es la adaptación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río para el sector SURB R.1.10, a fin de incluir la reserva de vivienda protegida.

Las determinaciones urbanísticas que se adaptan son:

- La edificabilidad establecida para el sector por el Plan General, a fin de mantener al aprovechamiento urbanístico.
- La densidad establecida para el sector por el Plan General, en la misma proporción que se incrementa la edificabilidad.

## 3. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO.

- Con fecha de 19 de octubre de 2005 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla resuelve aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río.

En dicho documento se contempla el denominado Sector SURB R.1.10, de uso residencial, sin reserva de suelo para vivienda protegida.

Hay que indicar que el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente contempla una reserva para vivienda protegida en otros sectores del suelo urbanizable de 2.006 unidades, lo que significa el 49,85% del total de las 4.023 viviendas previstas en esta categoría de suelo.

- Con fecha de 11 de noviembre de 2005 el Parlamento de Andalucía aprueba la Ley 13/2005, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, publicada en el BOJA de 21 de noviembre del mismo año.

El artículo 23 de la Ley 13/2005 modifica el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de extender la obligación de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida a todos los municipios, con independencia de su población o de su relevancia territorial. Igualmente, en dicho artículo se modifica, entre otros, el artículo 61 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en varios aspectos, interesando especialmente para el asunto que aquí se aborda el siguiente:

Seis. El apartado 5 del artículo 61 queda con la siguiente redacción:

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

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

Por otra parte el apartado 2 de la Disposición Transitoria Única de la indicada Ley establece:

“2. Esta determinación será igualmente **de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002**, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.”

- Con fecha de 28 de noviembre de 2006 el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprueba el Decreto 206/2006, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que en su norma 45 establece límites al crecimiento urbano previsible en los instrumentos de planeamiento urbanístico general:

“4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

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

...”

- Con fecha de 19 de enero de 2007 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Lora del Río el Plan Parcial del Sector R.1.10 del Plan General de Ordenación Urbanística.
- Con fecha de 22 de enero de 2008 el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprueba el Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. Este Decreto contiene varias disposiciones de interés para la finalidad de este documento.

- Regula el contenido y tramitación de las denominadas Adaptaciones Parciales a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de los Planes Generales aprobados con anterioridad a su entrada en vigor, tratando específicamente la forma de inclusión de la reserva de vivienda protegida entre las determinaciones del planeamiento adaptado:

“Artículo 3. Contenido y alcance.

1. ...
- 2.

a) ...

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. **A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente,** no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.”

- Modula la aplicación de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía:

“Disposición adicional segunda. Desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

1. **Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.**

2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

- a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,
- b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
- c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.”

- Con fecha de 30 de enero de 2012 se aprueba por el Parlamento de Andalucía la Ley 2/2012, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Esta modificación legislativa, en lo que afecta al asunto aquí tratado, introduce innovaciones y ajustes en la regulación de la reserva de vivienda protegida y cambia la regulación relativa a las densidades de edificación en el planeamiento general:

“Cuatro.

1. Se modifica el apartado 1.A).b) del artículo 10, que queda redactado del siguiente modo:
  - «b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para

atender las necesidades del municipio. Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal. En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.

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

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas».

....

3. Se modifica el apartado 1.A).d) del artículo 10, que queda redactado del siguiente modo:
  - «d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, **así como sus respectivos niveles de densidad**, que se distribuirán entre los siguientes parámetros:
    1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
    2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
    3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
    4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
    5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
    6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea».

“Disposición transitoria segunda. *Modificaciones de planeamiento relativas a densidad.*

Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, **toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General.**”

- Con fecha de 27 de noviembre de 2012 se aprueba por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el Decreto-Ley 5/2012, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía. En dicho Decreto-Ley, posteriormente refrendado en el Parlamento de Andalucía, se adoptan medidas para la adaptación de los Planes Generales al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

“Artículo 3. Medidas urgentes de adecuación del planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

1. Los municipios que a la entrada en vigor del presente Decreto Ley no hayan adaptado su planeamiento general a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y a los criterios para su desarrollo, deberán hacerlo mediante la revisión de dicho planeamiento en el plazo establecido en el respectivo instrumento de planeamiento general a la entrada en vigor de este Decreto-Ley o, si éste no lo estableciera, en el plazo máximo de ocho años desde su aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo.



Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya aprobado la revisión, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al municipio correspondiente, podrá sustituir la inactividad municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 36.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**2. Transcurrido el plazo de revisión sin que ésta se haya aprobado, no se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en los criterios para su desarrollo.”**

- Con fecha de 7 de julio de 2014 la entonces Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático dicta la Instrucción 1/2014 en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial. Esta Instrucción aborda, entre otras cuestiones, el sentido en que debe entenderse el artículo 3.2 del Decreto-Ley 5/2012 antes transcrito, indicando:

“En aplicación de esta disposición [la antes transcrita y señalada en negrita], **no podrán tramitarse aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que ordenen crecimientos (en superficie o población) que, sumados a los de aquellos planeamientos aprobados definitivamente y pendientes de ejecución, superen los parámetros establecidos en la Norma 45 del POTA. A estos efectos, no se considerarán que están pendientes de ejecución los ámbitos que tengan aprobado e inscrito el proyecto de reparcelación.”**

- Con fecha de 22 de mayo de 2015 se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Lora del Río el Plan Parcial de Ordenación del Sector R.1.10 del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río.
- Con fecha 25 de mayo de 2019 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo dicta la Instrucción 5/2019 relativa a la determinación sobre la densidad de vivienda en el planeamiento urbanístico, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, que revisa otra anterior sobre aplicación de la Ley 2/2012. En dicha instrucción y en relación a la densidad de viviendas aplicable para el planeamiento de desarrollo se establece:

“De conformidad a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, se podrá alterar el parámetro de densidad fijado por el plan general, dentro de la horquilla de densidad que resulta de aplicar un  $\pm$  20% a dicha densidad global. Dado que las alteraciones de densidad dentro de la citada horquilla solo afectan a la ordenación pormenorizada potestativa del Plan General, dichas alteraciones podrán efectuarse directamente a través del planeamiento de desarrollo.”

- Con fecha de 3 de octubre de 2019 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo dicta la Instrucción 10/2019 sobre exención de la reserva de suelo para vivienda protegida en determinados ámbitos de planeamiento de desarrollo. En esta instrucción se establece en su apartado 2.4 lo siguiente:

**“Nueva aprobación inicial por nulidad o archivo del planeamiento de desarrollo**

Cuestión distinta es que, por decaer la tramitación del instrumento de planeamiento de desarrollo por archivo del expediente durante su tramitación **o por nulidad del mismo tras su aprobación definitiva**, se decidiese iniciar la tramitación de un nuevo instrumento de planeamiento, adoptando nuevo acuerdo de aprobación inicial.

En este caso, **el nuevo instrumento de planeamiento de desarrollo deberá prever la reserva para VP** a la que hace referencia el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

**No obstante, cuando para dicho ámbito el expediente de adaptación parcial a la LOUA del instrumento de planeamiento general no hubiese incorporado las correcciones de edificabilidad y/o densidad necesarias para mantener el aprovechamiento anterior a las que se refiere el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, por haberse aprobado inicialmente el citado instrumento de planeamiento de desarrollo antes del 20 de enero de 2007 en el caso de los sectores de planeamiento parcial y antes del inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial a la LOUA en el caso de las áreas de reforma interior, el nuevo instrumento de planeamiento de desarrollo que se tramite podrá incorporar los citados ajustes de edificabilidad y/o densidad, debiendo efectuarse dicha incorporación mediante la corrección previa del expediente de adaptación parcial a la LOUA.”**

- Con fecha 14 de enero de 2020 el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía anula la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector R.1.10 del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río, por carecer del Informe de Sostenibilidad Económica.

Como consecuencia de aplicar todo lo anterior a la situación en la que se encuentra en la actualidad el Sector SURB R.1.10 del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río, pueden extraerse las siguientes consecuencias:

- La nulidad del Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 22 de mayo de 2015, no impide volver a tramitar un nuevo Plan Parcial.
- El nuevo Plan Parcial del Sector R.1.10 deberá prever la reserva de, al menos, el 30% la edificabilidad residencial que ordene, para vivienda protegida.
- El nuevo Plan Parcial que se formule deberá mantener exactamente el aprovechamiento objetivo fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística para el Sector R.1.10.
- El nuevo Plan Parcial del Sector SURB R.1.10 tiene la obligación de consumir el aprovechamiento objetivo, para lo cual es imprescindible que incremente su edificabilidad, con la finalidad indicada de mantener el aprovechamiento objetivo.
- El ajuste de la edificabilidad antes indicado, puede reflejarse en un aumento de la densidad residencial, a fin de mantener la lógica de las determinaciones urbanísticas.



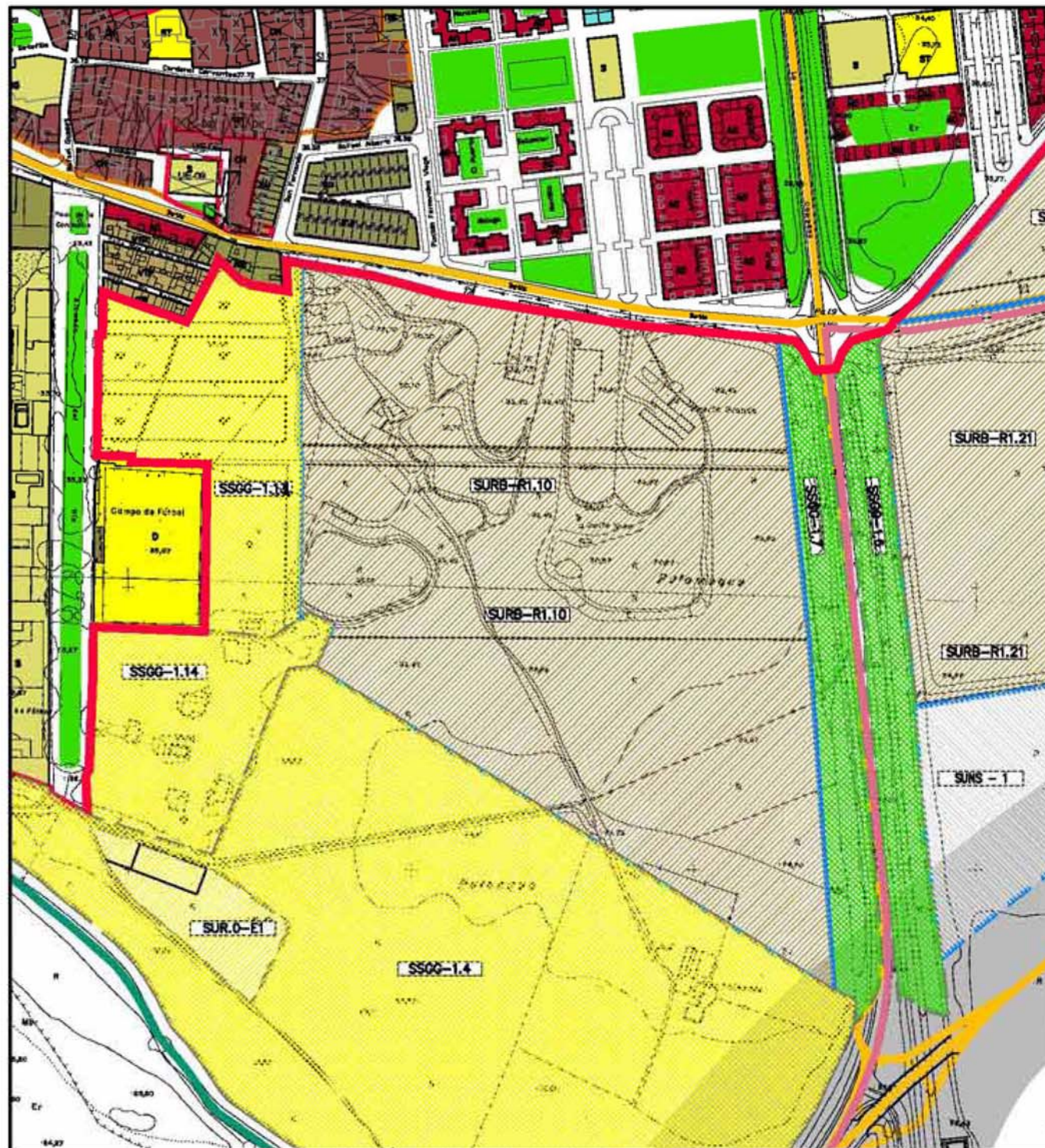
AREA: SURB-R1.10

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

EMPLAZAMIENTO:

Plano nº 3.5 - 3.6 - 3.8 - 3.9 - B.2 - C.2 - B.3 - C.3

Escala 1/4,000



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### Aprovechamientos

Sector	SURB-R 1.10	
Densidad	35	viv/ha
Aprovechamiento Medio/Área de Reparto	0.510027	1
Superficie sector	128.179,08	m2
Edificabilidad global	0,5568	m2/m2
Aprovechamiento objetivo	74.692,51	M2t.u.c
Aprov. Subjetivo Pdad. Incluido SS.GG.	67.223,26	M2t.u.c
Aprovechamiento subjetivo cesión	7.469,25	M2t.u.c
Exceso/Defecto Aprovechamiento	9.317,66	M2t.u.c

Sistema actuación	COMPENSACIÓN	
Iniciativa	PRIVADA	
Plan. Desarrollo	PP	
Temporización	Inicio	Final
	5	8

Ud. Aprovechamiento Homogenizada			
Uso/Tipo G	Coeficientes	Urbanizac.	Total Ud. Aprv.
1,05	1,00	1,00	74.692,51

#### Propiedades incluidas (m2)

	INICIAL	
Propiedades privada particulares	128.179,08	m2
Propiedades públicas patrimoniales	0,00	m2
Propiedades públicas demaniales	0,00	m2
<b>Total superficie UE</b>	<b>128.179,08</b>	<b>m2</b>

#### Sistemas Generales

SSGG-1.13	%	Ud. Arov	Superficie
	72,53%	9.318	18.268,94
<b>TOTAL</b>		<b>9.317,66</b>	<b>18.268,94</b>

#### Usos Lucrativos

USO GLOBAL	TIPOLOGIA		UD. APROVECHAMIENTO			
	M2 suelo	Edf.	M2t. Edific.	Coef.	ud. aprov.	
Residencial	43.068,17	1,40	60.295,44	1,00	60.295,44	
	18.457,79	0,60	11.074,67	1,30	14.397,07	
<b>TOTAL</b>	<b>71.370,11</b>	<b>M2</b>	<b>71.370,11</b>	<b>1,05</b>	<b>74.692,51</b>	<b>1,00</b>

#### Estudio Económico Orientativo

Coste de urbanización:	2.114.954,82 €	31,46 €/Ud.Ap
Compensación Aprovechamiento cesión	2.726.276,74 €	40,56 €/Ud.Ap
Compensación Exceso/Defecto Aprov.	3.400.946,86 €	50,59 €/Ud.Ap
Ejecución Sistemas Generales	389.148,00 €	5,79 €/Ud.Ap
<b>Total:</b>	<b>8.631.326,42 €</b>	<b>Repercusión media: 128,40 €/Ud.Ap</b>

#### Observaciones

Afectada por Vía Pecuaria: Vereda de los Tejares  
 Cota mínima de protección frente a inundaciones 37 m.s.m.  
 La Ordenación tiene carácter obligatorio en cuanto al viario estructurante.  
 Adscrito Sist. General de Infraestructuras 5,21 €/Ud.ap.  
 La asignación de las edificabilidades y sus correspondientes aprovechamientos tiene carácter orientativo

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



#### 4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES PARA EL SECTOR R.1.10.

Las determinaciones urbanísticas particulares para el Sector SURB R.1.10, son las que se expresan en la Ficha de Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, reproducida de la página anterior. Siendo las principales las siguientes:

DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
Aprovechamientos		
Densidad	35	Viv/ha
Aprovechamiento Medio/Área de Reparto	0,510027	1
Superficie sector	128.179,08	M2
Edificabilidad global	0,5568	M2/M2
Aprovechamiento objetivo	74.692,51	M2t.u.c.
Aprov. Subjetivo Pdad. Incluidos SS.GG.	62.223,26	M2t.u.c.
Aprovechamiento subjetivo cesión	7.469,25	M2t.u.c.
Exceso/Defecto Aprovechamiento	9.317,66	M2t.u.c.

Unidades de Aprovechamiento Homogeneizadas			
Coeficientes			Total
Uso/Tipo G	Localización	Urbanización	Ud. Aprovechamiento
1,05	1,00	1,00	<b>74.962,51</b>

Sistemas Generales			
	%	Ud. Aprovechamiento	Superficie
SSGG-1.13	72,53%	9.318	18.268,94
<b>TOTAL</b>		<b>9.317,66</b>	<b>18.268,94</b>

DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
USO GLOBAL	TIPOLOGÍA				UD. APROVECHAMIENTO		
		M2 suelo	Edif.	M2t. Edifc.	Coef.	Ud. aprov	
Residencial	UAD.	43.068,17	1,40	60.295,44	1,00	60.295,44	
	UAS	18.457,79	0,60	11.074,67	1,30	14.397,07	
	<b>TOTAL</b>			<b>71.370,11</b>		<b>74.692,51</b>	
		<b>71.370,11</b>	<b>M2</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>74.692,51</b>

#### 5. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADAPTACIÓN.

La Modificación de la LOUA de 2005 impuso la obligatoriedad de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para todos los municipios y áreas de reforma interior y sectores, que no tuviesen aprobada la ordenación pormenorizada completa, al menos inicialmente, antes del 20 de enero de 2007.

Posteriormente, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, al regular las Adaptaciones Parciales estableció que estas deberían ajustar la edificabilidad y la densidad para mantener el aprovechamiento urbanístico en aquellas áreas y sectores en las que se incluyera por primera vez la reserva para la vivienda protegida. En definitiva, el Decreto priorizó el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico objetivo a los parámetros urbanísticos de edificabilidad y densidad, siempre que estos se mantuvieran dentro de los límites establecidos en el artículo 17 de la LOUA, a fin de potenciar la creación de suelo para viviendas protegidas.

Recientemente, la Instrucción 10/2019, de 3 de octubre de 2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre exención de la reserva de suelo para vivienda protegida en determinados ámbitos de planeamiento de desarrollo, analiza explícitamente el caso de Planes Parciales de Sectores, inicialmente exentos de la reserva protegida, pero que por decaimiento del expediente para su formulación o por sentencia anulatoria del mismo, deban finalmente establecer dicha reserva. En este supuesto la Instrucción entiende que *el nuevo instrumento de planeamiento de desarrollo que se tramite podrá incorporar los citados ajustes de edificabilidad y/o densidad, debiendo efectuarse dicha incorporación mediante la corrección previa del expediente de adaptación parcial a la LOUA.*

Es indudable que este es el supuesto en que se encuentra el Sector R.1.10, excepto que el municipio de Lora del Río no tiene porqué formular Adaptación Parcial, al estar su Plan General adaptado a la LOUA.

Para resolver el problema planteado, ya que en caso contrario sería inviable la propia tramitación del Plan Parcial y mucho más su ejecución, el presente documento aborda el ajuste de las determinaciones del Sector, con los criterios establecidos en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, teniendo el mismo carácter del instrumento regulado en aquel, pero sólo para el Sector afectado por la nulidad judicial sobrevenida.

El artículo 7 del referido Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes bases para la tramitación:

- Corresponde al Ayuntamiento la formulación y aprobación definitiva.
- El documento deberá ser expuesto al público durante un plazo no inferior a un mes y deberá ser anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- En el presente supuesto, al no alterarse determinaciones que puedan afectar a órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos, no procede la solicitud de informes, dictámenes o declaraciones.

- Solicitud de pronunciamiento de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, que deberá emitirla en el plazo de un mes, entendiéndose favorable en caso contrario.
- Aprobación del documento por parte del Ayuntamiento.
- Comunicación a la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Como se ha indicado anteriormente, **el presente documento no es un instrumento de planeamiento, ni supone la innovación de sus determinaciones, a tenor del contenido del artículo 3.2.b del repetido Decreto 11/2008, de 22 de enero, por lo que no está sujeto a procedimiento ambiental de ningún tipo.**



## 6. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADAPTADAS.

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, estableció

“Artículo 3. Contenido y alcance.

3. ...

4.

a) ...

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. **A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.** ...”

Para la adaptación de las determinaciones se han adoptado los siguientes criterios:

- Mantener, básicamente, el porcentaje de edificabilidad y aprovechamiento de cada una de las tipologías de vivienda libre previstas en la ordenación vigente. Así:

ORDENACIÓN	TOTAL RESIDENCIAL LIBRE		U. ADOSADA		U. AISLADA	
	M2T	U. Aprov.	M2T	U. Aprov.	M2T	U. Aprov.
VIGENTE	71.370,11	74.692,51	60.295,44	60.295,44	11.074,67	14.397,07
ADAPTADA	54.906,00	57.516,90	46.203,00	46.203,00	8.703,00	11.303,90

ORDENACIÓN	TOTAL RESIDENCIAL LIBRE		U. ADOSADA		U. AISLADA	
	M2T %	U. Aprov. %	M2T %	U. Aprov. %	M2T %	U. Aprov. %
VIGENTE	100%	100%	84,48 %	80,72 %	15,51 %	19,28 %
ADAPTADA	100%	100%	84,14 %	80,33 %	15,85 %	19,67 %

- Mantener el aprovechamiento actual y establecer la reserva para vivienda protegida en el 30% de la edificabilidad residencial total, resolviendo la cuestión planteada mediante un sistema de ecuaciones.
- Aplicar el incremento de la edificabilidad necesario para el mantenimiento del aprovechamiento objetivo, el 11,131%, a la densidad, que pasaría de 35 viviendas/hectárea a 38,96 viviendas/hectárea, es decir, de un total de 449 viviendas a un nuevo total de 499 unidades.

Para el cálculo del aprovechamiento se adopta como coeficiente de uso para la vivienda protegida 0,70, por ser el establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para el Área de Reparto en que incluyó al Sector.

Las determinaciones principales adaptadas se expresan en la siguiente tabla.

DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
<b>Aprovechamientos</b>		
Densidad	38,96	Viv/ha
Aprovechamiento Medio/Área de Reparto	0,510027	1
Superficie sector	128.179,08	M2
Edificabilidad global	0,6198	M2/M2
Aprovechamiento objetivo	74.692,51	M2t.u.c.
Aprov. Subjetivo Pdad. Incluidos SS.GG.	62.223,26	M2t.u.c.
Aprovechamiento subjetivo cesión	7.469,25	M2t.u.c.
Exceso/Defecto Aprovechamiento	9.317,66	M2t.u.c.

Unidades de Aprovechamiento Homogeneizadas			
Coeficientes			Total
Uso/Tipo G	Localización	Urbanización	Ud. Aprovechamiento
0,94	1,00	1,00	74.962,51

Sistemas Generales			
	%	Ud. Aprovechamiento	Superficie
SSGG-1.13	72,53%	9.318	18.268,94
<b>TOTAL</b>		<b>9.317,66</b>	<b>18.268,94</b>

DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
USO GLOBAL	TIPOLOGÍA	UD. APROVECHAMIENTO				
		M2 suelo	Edif.	M2t. Edifc.	Coef.	Ud. aprov
Residencial	UAD Libre	--	--	46.203,00	1,00	46.203,00
	UAS Libre	--	--	8.703,00	1,30	11.313,90
	VivProtegida	--	--	24.536,59	0,70	17.175,61
	<b>TOTAL</b>			<b>79.442,59</b>		<b>74.692,51</b>

<b>79.442,59</b>	<b>M2</b>	<b>0,94</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>74.692,51</b>
------------------	-----------	-------------	-------------	-------------	------------------



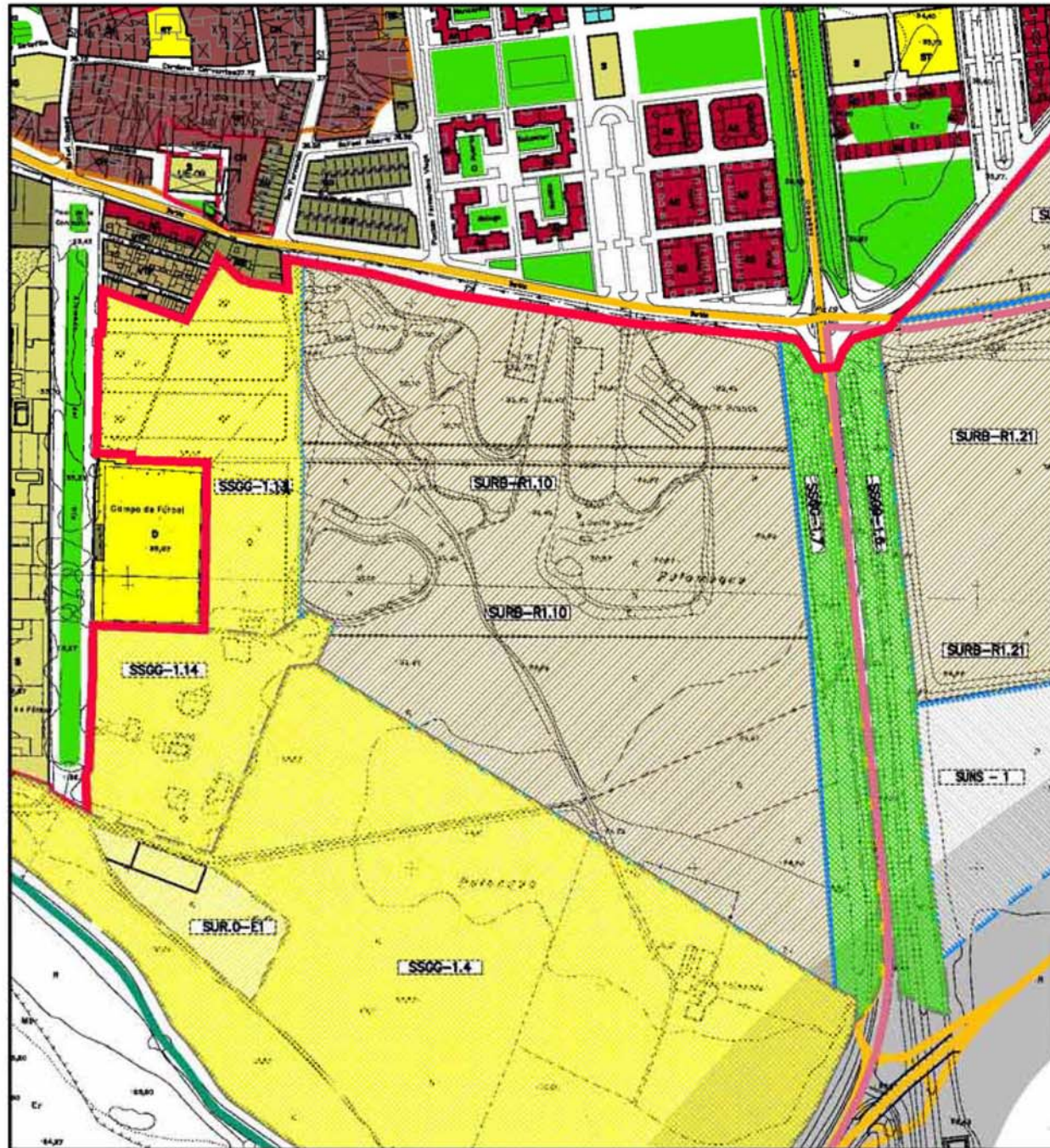
**7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ADAPTADAS. CONTENIDO SUSTANTIVO DEL DOCUMENTO.**

A continuación se incluyen las Fichas de Determinaciones para el Sector SURB-R.1.10, vigente y adaptada.

No se adapta ni se afecta ninguna determinación más del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río.



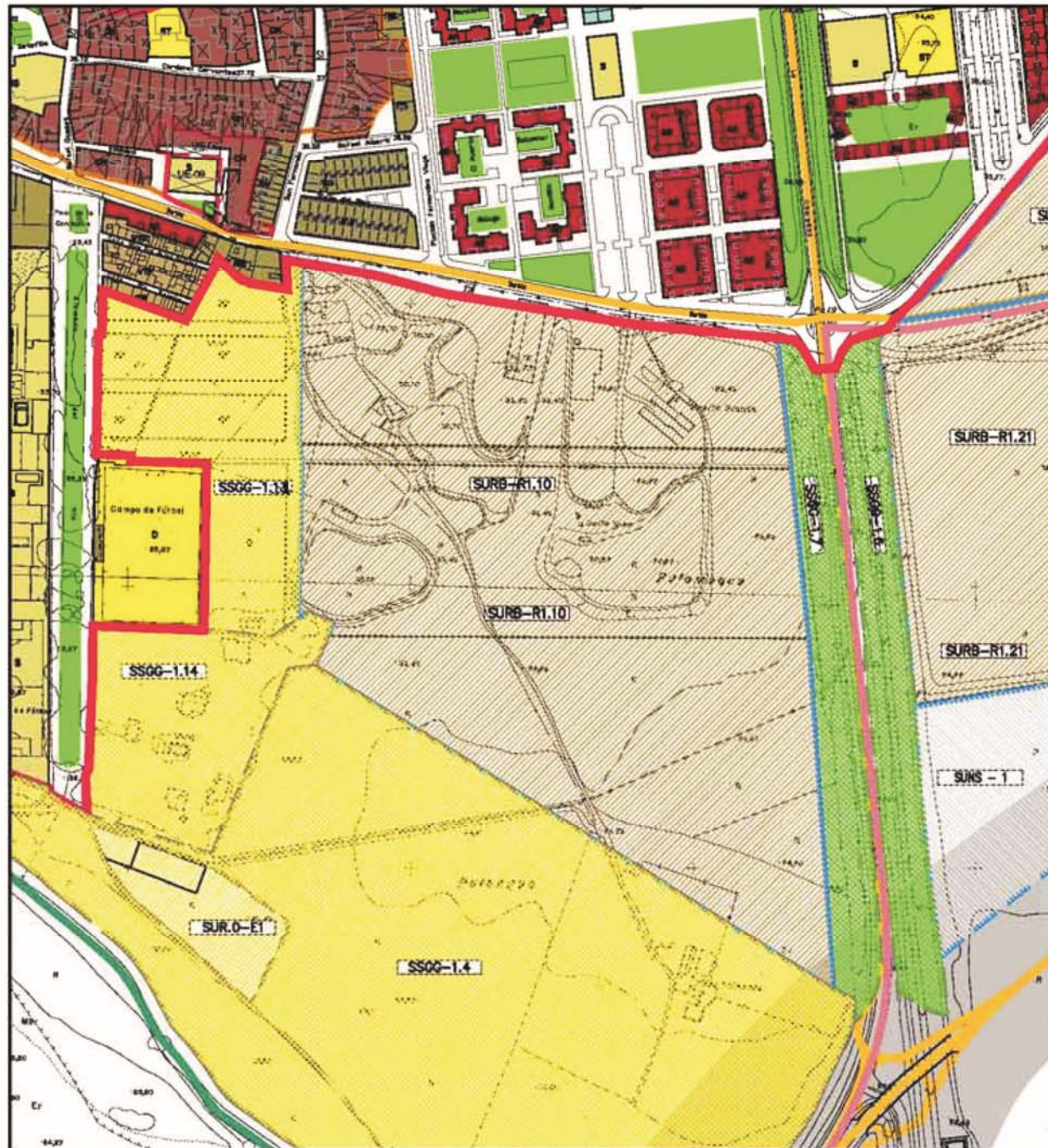
AREA:	SURB-R1.10	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
EMPLAZAMIENTO:		Plano nº 3.5 - 3.6 - 3.8 - 3.9 - B.2 - C.2 - B.3 - C.3 Escala 1/4.000



<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	<b>Aprovechamientos</b>					
	Sector	SURB-R 1.10				
	Densidad	35	viv/ha			
	Aprovechamiento Medio/Área de Reparto	0,510027	1			
	Superficie sector	128.179,08	m2			
	Edificabilidad global	0,5568	m2/m2			
	Aprovechamiento objetivo	74.692,51	M2t.u.c			
	Aprov. Subjetivo Pdad. Incluido SS.GG.	67.223,26	M2t.u.c			
	Aprovechamiento subjetivo cesión	7.469,25	M2t.u.c			
	Exceso/Defecto Aprovechamiento	9.317,66	M2t.u.c			
Sistema actuación			COMPENSACIÓN			
Iniciativa			PRIVADA			
Plan. Desarrollo			PP			
Temporización			Inicio Final			
			5 8			
			Ud. Aprovechamiento Homogenizada			
			Coefficientes Total			
Uso/Tipo G	Localización	Urbanizac.	Ud. Aprv.			
1,05	1,00	1,00	74.692,51			
<b>Propiedades incluidas (m2)</b>						
	INICIAL					
Propiedades privada particulares	128.179,08	m2				
Propiedades públicas patrimoniales	0,00	m2				
Propiedades públicas demaniales	0,00	m2				
<b>Total superficie UE</b>	<b>128.179,08</b>	<b>m2</b>				
<b>Sistemas Generales</b>						
	%	Ud. Arov	Superficie			
SSGG-1.13	72,53%	9.318	18.268,94			
<b>TOTAL</b>		<b>9.317,66</b>	<b>18.268,94</b>			
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>Usos Lucrativos</b>					
		USO GLOBAL	TIPOLOGIA		UD. APROVECHAMIENTO	
			M2 suelo	Edf.	M2t. Edific.	Coef. ud. aprov.
	Residencial	UAD	43.068,17	1,40	60.295,44	1,00 60.295,44
		UAS.	18.457,79	0,60	11.074,67	1,30 14.397,07
		<b>TOTAL</b>			<b>71.370,11</b>	<b>74.692,51</b>
			<b>71.370,11</b>	<b>M2</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00 1,00 74.692,51</b>
	<b>Estudio Económico Orientativo</b>					
	Coste de urbanización:	2.114.954,82	€			31,46 €/Ud. Ap
	Compensación Aprovechamiento cesión	2.726.276,74	€			40,56 €/Ud. Ap
Compensación Exceso/Defecto Aprov.	3.400.946,86	€			50,59 €/Ud. Ap	
Ejecución Sistemas Generales	389.148,00	€			5,79 €/Ud. Ap	
<b>Total:</b>	<b>8.631.326,42</b>	<b>€</b>			<b>Repercusión media: 128,40 €/Ud. Ap</b>	
<b>Observaciones</b>						
Afectada por Vía Pecuaría: Vereda de los Tejares						
Cota mínima de protección frente a inundaciones 37 m.s.m.						
La Ordenación tiene carácter obligatorio en cuanto al viario estructurante.						
Adscrito Sist. General de Infraestructuras 5,21 €/Ud.ap.						
La asignación de las edificabilidades y sus correspondientes aprovechamientos tiene carácter orientativo						



AREA:	SURB-R1.10	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
EMPLAZAMIENTO:		Plano nº 3.5 - 3.6 - 3.8 - 3.9 - B.2 - C.2 - B.3 - C.3 Escala 1/4.000



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	<b>Aprovechamientos</b>							
	Sector	SURB-R1.10						
	Densidad	38,96	viv/ha					
	Aprovechamiento Medio/Área de Reparto	0,510027	1					
	Superficie sector	128.179,08	m2					
	Edificabilidad global	0,6198	m2/m2					
	Aprovechamiento objetivo	74.692,51	M2/u.c.					
	Aprov. Subjetivo Pdad. Incluido SS.GG	67.223,26	M2/u.c.					
	Aprovechamiento subjetivo cesión	7.569,25	M2/u.c.					
	Exceso/Defecto Aprovechamiento	9.317,66	M2/u.c.					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	<b>Propiedades incluidas (m2)</b>							
		INICIAL						
	Propiedades privada particulares	128.179,08						
	Propiedades públicas patrimoniales	-						
	Propiedades públicas demaniales	-						
	<b>Total superficie UE</b>	<b>128.179,08</b>						
	<b>Usos lucrativos</b>							
		USO GLOBAL	TIPOLOGIA	UD. APROVECHAMIENTO				
				M2 suelo	Edif.	M2l. Edific.	Coef.	
	Residencial	UAD LIBRE				46.203,00	1,00	46.203,00
	UAS LIBRE				8.703,00	1,30	11.313,90	
	Vivienda protegida				24.536,59	0,70	17.175,61	
	<b>TOTAL</b>				<b>79.442,59</b>		<b>74.692,51</b>	
	<b>79.442,59</b>	<b>M2</b>	<b>0,94</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>		<b>74.692,51</b>	
<b>Estudio Económico Orientativo</b>								
Coste de urbanización:	2.114.954,82	€		31,46	€/Ud.Ap			
Compensación Aprovechamiento cesión	2.726.276,74	€		40,56	€/Ud.Ap			
Compensación Exceso/Defecto Aprov.	3.400.946,86	€		50,59	€/Ud.Ap			
Ejecución Sistemas Generales	389.148,00	€		5,79	€/Ud.Ap			
<b>Total:</b>	<b>8.631.326,42</b>	<b>€</b>		<b>128,40</b>	<b>€/Ud.Ap</b>			
<b>Observaciones</b>								
Afectada por Via Pecuaría: Vereda de los Tejares								
Cota mínima de protección frente a inundaciones 37 m.s.m.								
La Ordenación tiene carácter obligatorio en cuanto al viario estructurante.								
Adscrito Sist. General de Infraestructuras 5,21 €/Ud.ap.								
La asignación de las edificabilidades y sus correspondientes aprovechamientos tiene carácter orientativo								

