



**Ayuntamiento
Utrera**

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL MUNICIPIO DE UTRERA
2025-2029**

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



Índice:**0 PRESENTACIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA DE UTRERA****0.A INFORMACIÓN****A1. CARACTERIZACIÓN SOCIO ECONÓMICA DEL MUNICIPIO****1.1 Marco territorial de Utrera****1.2 La población****1.3 Actividad económica y empleo****1.4 Proyección de población y hogares****A2. DEMANDA DE VIVIENDA DE GRUPOS VULNERABLES****2.1 El Registro de demanda de vivienda protegida****2.2 Necesidades de las personas y colectivos en riesgo de exclusión social****A3. EL PARQUE DE VIVIENDAS Y EL SOPORTE URBANO****3.1 Características del parque de viviendas****3.2 Utilizaciones inadecuadas del parque de viviendas****3.3 Trama urbana y espacio público****A4. EL MERCADO DE VIVIENDA****4.1 Número de transacción de viviendas****4.3 El precio de la vivienda****4.4 Actuaciones protegidas en el municipio de Utrera****A5. PREVISIÓN DE SUELO Y VIVIENDA EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO****5.1 El planeamiento urbanístico municipal****A6. RECURSOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA****6.1 Patrimonio Público de Suelo****0.B DIAGNÓSTICO****B1. Necesidad de vivienda****1.1 Incidencia de la posición territorial de Utrera en la demanda de vivienda****1.2 La demanda de vivienda****1.3 El mercado inmobiliario en el municipio****1.4 Recursos para la ejecución del Plan de Vivienda****B2. Mantenimiento y uso del parque de viviendas. La rehabilitación****2.1 La utilización anómala del suelo y la vivienda**

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



2.2 Rehabilitación y mejora del Parque de vivienda

B3. Rehabilitación Urbana

3.1 Barrios vulnerables

3.2 Rehabilitación y mejora del Espacio Público

B4. Medios de la administración para el desarrollo de la política de vivienda

0.C Objetivos y Estrategias

C1. La atención de la demanda de vivienda detectada

Objetivos

Estrategias

Estrategia en relación con las personas y hogares sin capacidad para hacer frente a los gastos del alojamiento

Estrategia en relación con el grupo de población con límite de ingresos en 2,5 veces el IPREM

Estrategia en relación con el grupo de población con límite de ingresos entre el 2,5 y 3,5 veces el IPREM

Estrategia en relación con el grupo de población con límite de ingresos entre el 3,5 y 5,5 veces el IPREM

Estrategia con el grupo de población con ingresos por encima 5,5 veces el IPREM

C2. Suelo y planeamiento para el desarrollo del Plan de Vivienda

Objetivo

Estrategias

Estrategias para ampliar la oferta de suelo urbanizado

Estrategia en relación con el cumplimiento de los plazos de construcción

Estrategias en relación con el destino del patrimonio municipal de suelo

Estrategia con las viviendas vacías

C3. La rehabilitación del parque de viviendas y de los barrios

Objetivo

Estrategias

Estrategias en relación con el uso adecuado del parque residencial

Estrategias en relación con la rehabilitación y conservación de la vivienda

Estrategia en relación con la regeneración y renovación urbana

Estrategia en relación con la mejora del espacio público

C4. Gestión y ejecución del Plan de Vivienda

Objetivo

Estrategias

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrerar.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



Estrategia en relación con la información a la ciudadanía en materia de vivienda

Estrategia para el fomento de la vivienda protegida

Estrategia para el fomento de un parque de viviendas activo

Estrategia para el apoyo técnico a la rehabilitación

Estrategia para la financiación de la ejecución del Plan de Vivienda

Estrategia para el seguimiento del Plan

0.D PROGRAMAS DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA

Programa de Suelo

Programa de obra nueva y rehabilitación para vivienda pública

Programa de obra nueva y rehabilitación para vivienda protegida

Programa de captación de viviendas vacías en venta

Programa de captación de viviendas vacías para el alquiler

Programa de compra de viviendas para ampliar el parque público de vivienda en alquiler

Programa de gestión de ayudas para el pago del alquiler

Programa de rehabilitación del parque residencial

Programa de rehabilitación del parque público de viviendas

Programa de rehabilitación integral urbano

Programa de mejora del Espacio Público

Programa de bonificaciones fiscales

Programa de ajuste al ordenamiento urbanístico

Programa de comunicación de la ejecución del Plan Municipal de Vivienda

0.E EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

Programa de Suelo

Programa de obra nueva y rehabilitación para vivienda pública

Programa de obra nueva y rehabilitación para vivienda protegida

Programa de captación de viviendas vacías en venta

Programa de captación de viviendas vacías para el alquiler

Programa de compra de viviendas para ampliar el parque público de vivienda en alquiler

Programa de gestión de ayudas para el pago del alquiler

Programa de rehabilitación del parque residencial

Programa de rehabilitación del parque público de viviendas

Programa de rehabilitación integral urbano

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Programa de mejora del Espacio Público

Programa de ajuste al ordenamiento urbanístico

Programa de comunicación de la ejecución del Plan Municipal de Vivienda

Resumen

0.F GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN DE VIVIENDA

Indicadores para el seguimiento del Plan

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2025101225000008
	ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09		Fecha: 05/08/2025
			Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL



0. PRESENTACIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA DE UTRERA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Utrera se redacta en el marco de las competencias otorgadas a los Ayuntamientos para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones en materia de vivienda. La regulación de los Planes de Vivienda quedó establecida en la Ley 1/2010 de 8 de Marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.

La competencia en materia de vivienda se reparte entre las distintas administraciones, correspondiendo al Estado la definición de las actuaciones protegibles, la regulación esencial de las formas de financiación (créditos cualificados, subsidiación de préstamos y subvenciones), el nivel de protección y la aportación de los recursos. La competencia autonómica se concreta en la complementación y ajuste de estas medidas a las características de su territorio así como a reconocer el cumplimiento de los requisitos que habilitan para acceder a las ayudas previstas aplicando las normas de rango legal y reglamentario aprobadas. Corresponde a los Ayuntamientos concretar estas medidas en función de las características de la demanda de vivienda en su municipio.

Los planes de vivienda y suelo son instrumentos para la definición y desarrollo de la política de vivienda del municipio. El Plan de Vivienda se habrá de dirigir a hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada atendiendo las circunstancias económicas de las unidades familiares. De forma general este derecho encontrará satisfacción en el caso de las unidades familiares con recursos económicos suficientes mediante las potestades del planeamiento urbanístico, las unidades familiares que carezcan de tales recursos: mediante la promoción pública y/o ayudas que favorezcan el acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en alquiler; en los casos de graves situaciones económicas o sociales el derecho se satisface, de forma transitoria, mediante el alojamiento o ayudas especiales.

Para poder determinar las distintas necesidades de vivienda y alojamiento, el municipio cuenta con el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida. Este registro es un instrumento básico para la determinación de los solicitantes de vivienda protegida.

El derecho a la vivienda digna y de calidad no se circunscribe a la nueva promoción. Este derecho se extiende sobre el patrimonio construido mediante la exigencia de calidades mínimas durante la vida de las edificaciones y a la recuperación y rehabilitación de aquellas que el deterioro convierte en inhabitables. Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada en el marco de las políticas públicas en materia de vivienda es imprescindible el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008
Fecha: 05/08/2025
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



del parque de viviendas.

Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo son instrumentos para concretar las políticas de vivienda. Los Planes deberán contar en su redacción con la participación de los agentes económicos y sociales representativos de la localidad, así como la colaboración de las asociaciones profesionales, vecinales y de los consumidores a fin definir objetivos y estrategias que se orienten a asegurar el acceso a la vivienda a la población, a mantener activo el parque de viviendas existentes y a facilitar por parte del municipio el apoyo al ciudadano en la satisfacción del derecho de la vivienda. Así mismo establecerá los elementos instrumentales que aseguren su puesta en marcha y ejecución de las actuaciones identificadas.

A. INFORMACIÓN

La información del Plan de Vivienda expone de forma articulada la documentación relevante que se ha manejado para la elaboración del documento.

La información recoge la caracterización socio económica del municipio, la demanda de vivienda de los grupos vulnerables, la situación del parque de viviendas, la dinámica del mercado inmobiliario local, la capacidad residencial del planeamiento urbanístico y los recursos e instrumentos del municipio para el desarrollo del Plan de Vivienda.

La documentación utilizada proviene de fuentes estadísticas, fundamentalmente el padrón de la población y los censos de población y vivienda decenal, datos municipales, planeamiento urbanístico municipal y datos de elaboración propias a partir de trabajo de campo

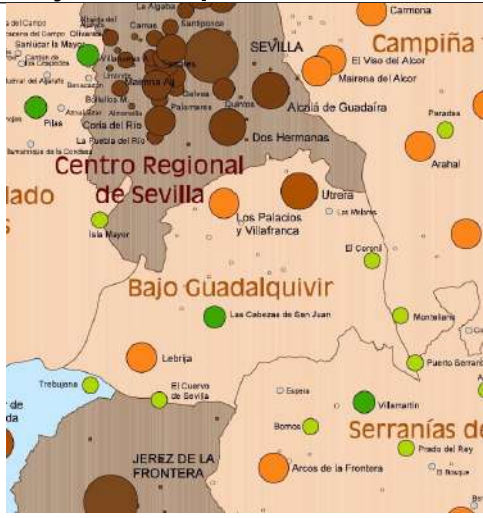
A1. CARACTERIZACIÓN SOCIO ECONÓMICA DEL MUNICIPIO

1.1 Marco Territorial de Utrera

El término municipal de Utrera con una superficie de 684,7 km2 contaba en el año 2024 con una población de 52.173 habitantes, lo que representa una densidad global de 76,19 hab/km2. El término municipal se localiza en la parte sur de la provincia de Sevilla.

En el sistema territorial de Andalucía, Utrera queda integrada en la unidad territorial del Bajo Guadalquivir. Se trata de una unidad organizada en torno a una red de ciudades de tamaño medio en la que Utrera ocupa la primera posición en tamaño poblacional y nivel de servicios.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4

Unidad territorial del Bajo Guadalquivir		
Municipio	Jerarquía urbana	
Cabezas de San Juan (Las)	Centro rural 1	
Coronil (El)	Centro rural 2	
Cuervo de Sevilla (El)	Centro rural 2	
Lebrija	Ciudad media 2	
Palacios y Villafranca (Los)	Ciudad media 2	
Utrera	Ciudad media 1	

La red de ciudades de la unidad territorial del Bajo Guadalquivir está formada por agrocidades. Estos asentamientos están caracterizados por ser núcleos de población de tamaño medio que con base en la actividad agrícola han sido capaces de desarrollar otros sectores productivos con una destacable presencia del sector servicios.

Sin embargo, respecto a la cuestión de la vivienda el elemento territorial más destacable es la proximidad de Utrera a la aglomeración de Sevilla. Tanto Utrera como Los Palacios son municipios que viven a caballo entre dos territorios: el bajo Guadalquivir y el área metropolitana de Sevilla. Estas realidades territoriales incorporan a la vida social y económica características propias.

Utrera ha tenido en la fortaleza agrícola el motor del desarrollo local. Sin embargo, la cercanía al área metropolitana de Sevilla, reforzada por las buenas comunicaciones con la capital, ha marcado en las últimas décadas las dinámicas de la población y sus comportamientos socioeconómicos.

Como se verá en otros apartados de este documento, Utrera ha añadido a la base agrícola subyacente una población y economía basada en el sector servicios y en las dinámicas metropolitanas. Los datos económicos y poblacionales de las dos últimas décadas evidencian que Utrera ha sido receptor neto de población proveniente del área metropolitana y que parte de los nuevos hogares formados son dependientes del mercado de trabajo



de la aglomeración de Sevilla. Este proceso fue estrechamente dependiente de las dinámicas metropolitanas provocando que en las fases económicas expansivas Utrera ha acogido población y vivienda por encima de su capacidad de empleo, ocurriendo lo contrario en los momentos de crisis económica. En consecuencia, la dinámica de la vivienda en el municipio de Utrera es dependiente del ciclo económico y del funcionamiento de la oferta de viviendas en la aglomeración de Sevilla.

1.1.1 La distribución de la población en el municipio de Utrera.

La población se concentra mayoritariamente en el núcleo de Utrera, aunque dentro del término aparecen otros cuatro núcleos de población a los que hay que añadir un extenso proceso de parcelación y edificación en el suelo no urbanizable.

Desde el inicio del presente siglo se observa un proceso de concentración de población urbana sobre el núcleo de Utrera, al tiempo que se despoblan o permanecen estancados los asentamientos rurales.

El núcleo de Utrera concentra el 96% de la población y mantiene tasas positivas de crecimiento. Junto a Utrera, tiene significación poblacional el núcleo de Trajano que se aproxima a los 1.000 habitantes. No obstante, sólo Utrera mantiene dinámicas positivas de crecimiento poblacional.

Además de estos núcleos, durante las últimas décadas del pasado siglo, se fue extendiendo por el término municipal de Utrera un proceso de parcelación y ocupación del suelo no urbanizable. Este proceso con intensidad y grado de consolidación muy distinto ha obligado al replanteamiento sobre su tratamiento y consideración por el planeamiento urbanístico. En el siguiente cuadro se recogen estos núcleos, asentamientos y diseminados.

Otros asentamientos y diseminados localizados en el término

	Clasificación del suelo
BENCARRÓN	Suelo urbano separado del núcleo
CASACERROS	Suelo urbano separado del núcleo
DON PABLO	Suelo urbano separado del núcleo
EL COMODORO	Suelo urbano separado del núcleo
EL VICARIO	Suelo urbano separado del núcleo
LA HERRADERA	Suelo urbano separado del núcleo
LA PACHEQUILLA NORTE	Suelo urbano separado del núcleo
LOS REBOLAOS	Suelo urbano separado del núcleo
EL TORBISCAL	Hábitat rural diseminado
EL MULERO 1	Asentamiento Urbanístico
EL POETA	Asentamiento Urbanístico
LOS GRANADILLOS	Asentamiento Urbanístico
PARCELACIONES Y DISEMINADOS	Parcelaciones y diseminados
Fuente: Catastro y elaboración propia	

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



1.1.2 Organización urbana de Utrera

a El núcleo de Utrera.

La organización urbana del núcleo de Utrera está polarizada por la posición del Centro Histórico conformado por la implantación medieval y su extensión hacia el norte. Ese tejido de ciudad concentra residencia, actividad terciaria y espacios representativos de la ciudad.

El crecimiento de la ciudad se ha producido por coronas alrededor del centro histórico. Estas coronas se han visto condicionadas en su formación al oeste por el ferrocarril que sirvió como obstáculo, mientras que al este la carretera de Arahal y el Santuario de Nuestra Señora de Consolación produjeron el efecto contrario y han servido para la atracción del crecimiento y la extensión de ciudad.

Las coronas de extensión de ciudad están intensamente residencializadas. La parte norte de la primera corona está construida mayoritariamente mediante un modelo de ciudad compacta con manzanas rectangulares ocupadas por vivienda unifamiliar de una o dos plantas entre medianeras. Dentro de esta trama aparecen bloques abiertos de vivienda plurifamiliar fundamentalmente en las proximidades de la Avenida Juan XXIII.

La parte sur de la corona está ocupada por barriadas de vivienda construidas en la segunda mitad del pasado siglo. Estas barriadas combinan modelos de vivienda unifamiliar entre medianeras con bloque abierto. La barriada de Coca de la Piñera se levanta con vivienda unifamiliar mientras las Barriadas de La Paz, El Tinte o Madres Carmelitas lo hacen mediante bloques.

La segunda corona se extiende fundamentalmente al este y sur y en su mayoría, se construye en las últimas décadas mediante planes parciales residenciales que integran las dotaciones exigidas por la Ley. En la segunda corona se mezclan tipologías unifamiliares y plurifamiliares. Está corona está configurada por los sectores de Ruedos de Consolación, Vistalegre y el Merendero.

Finalmente, al oeste del ferrocarril, la barriada de La Fontanilla está configurada por un antiguo asentamiento mayoritariamente conformado mediante el modelo de ciudad compacta con manzanas rectangulares ocupadas por vivienda unifamiliar de una o dos plantas entre medianeras y un polígono de vivienda plurifamiliar.

El núcleo de Utrera presenta una estrecha continuidad entre el Centro Histórico y la primera corona, mientras que la división de usos impuesta por los nuevos polígonos, las redes viarias y la extensión de las áreas dotacionales separan el segundo cinturón del resto de la ciudad. La mayor segregación física se

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



produce entre La Fontanilla y el resto de la ciudad. La presencia del ferrocarril limita los puntos de conexión debilitando la conectividad.



Imagen aérea del núcleo de Utrera

Desde un punto de vista funcional el núcleo de Utrera tiene una alta residencialización con integración de las dotaciones y servicios básicos a la residencia. Incluso el ámbito de mayor tercerización coincidente con la parte norte del Centro Histórico residencial y actividades terciarias aparecen entrelazadas.

b El núcleo de Guadalema de los Quinteros.

El núcleo tiene su origen en la actuación llevada a cabo por el Instituto Nacional de Colonización, para el asentamiento de colonos adjudicatarios de tierras de regadío. Como ocurre con las actuaciones llevadas a cabo por este Instituto, la implantación responde a un modelo urbano diseñado. Se trata de dos tramas formadas por manzanas rectangulares que, giradas una respecto a la otra, utilizan las manzanas deformadas centrales para localizar la plaza y otros edificios emblemáticos del núcleo.

c El núcleo de El Pinzón.

El núcleo tiene su origen en una intervención del IRYDA para el asentamiento de colonos. Su localización en el extremo occidental del término municipal dificulta la conexión con el núcleo de Utrera. Al núcleo se accede desde el

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



municipio de Los Palacios. El núcleo se configura mediante manzanas rectangulares y viviendas unifamiliares entre medianeras con una o dos plantas de altura.

e El Torbiscal.

El origen de la implantación se debe a la empresa del mismo nombre para alojar a los trabajadores de las fincas cercanas. En la actualidad está prácticamente desocupado.

f. Trajano.

El núcleo tiene su origen en la actuación llevada a cabo por el Instituto para la Reforma y el Desarrollo Agrario (IRYDA), para el asentamiento de colonos adjudicatarios de tierras de regadío. El acceso se realiza desde la carretera N-IV por una vía asfaltada de reducida sección. Se localiza a unos 20km del núcleo de Utrera. El núcleo orientado a la actividad agropecuaria pierde población desde la década de los años 90. Urbanísticamente, se trata de un núcleo planificado mediante manzanas ortogonales que albergan en su interior parcelas de gran tamaño. Las viviendas con una y dos plantas de altura ocupan un 10% de la superficie de parcela.

1.2 La Población

La composición de la población por sexos se muestra globalmente equilibrada 26.476 mujeres frente a 26.225 hombres. Sin embargo su distribución por edades muestra una mayor presencia de hombres en los grupos inferiores, mientras que ocurre lo contrario a partir de las edades medianas, grupo de entre 45 a 49 años.

Como viene siendo usual en las pirámides de población de Andalucía, se muestra un estrechamiento de la base y un ensanchamiento de la cabeza acompañada de un estiramiento hacia arriba. Se reduce la población de los grupos de menor edad al tiempo que aumenta la población de mayores de 64 años tanto en número como en longevidad.

A los efectos del Plan de Vivienda lo más relevante es el número de individuos en edades de emancipación que, contando con que el Plan tendrá una vigencia de 5 años, se debe situar entre los 20 y 30 años. Ese grupo de edad lo conforman 5.571 personas. Junto a esto, el envejecimiento de la población y el aumento de la esperanza de vida tienen incidencia en el mercado de la vivienda. La mayor longevidad de las persona prolonga el periodo de uso de la vivienda retrasando la reincorporación al mercado y la reutilización del parque de viviendas por nuevas familias.

La estructura de hogar más numerosa que se repite en el 37% de los hogares es el de pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años, seguida por

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



el formado por pareja sin hijos que se produce en el 19% de los hogares.

Respecto al retraso de la emancipación de los hijos en el 7% de los hogares conviven la pareja con hijos donde todos los hijos son mayores de 25 años y en el 4% conviven el padre o la madre con todos sus hijos mayores de 25 años.

En el 17% de los hogares viven personas solas. En el 11% se trata de hombres o mujeres menores de 65 años y en el 6% restante de hombres o mujeres mayores de 65 años.

El tipo de hogar mayoritario es el integrado por un núcleo en el que todas las personas están unidas por lazos familiares sin otras personas adicionales, esta situación se repite en el 72% de los hogares. En un 5% de los hogares, al núcleo se le añade alguna persona emparentada. La formación de hogares multipersonales que no forman familia es de un 1%.

1.3 Actividad económica y empleo

El 21,29% de las afiliaciones de residentes en Utrera, 3.398 residentes, trabajan en actividades económicas radicadas fuera de esta localidad. El sector servicios es el que presenta una mayor diferencia entre empleo de residentes y empleo generado. Esta situación se acentúa con la recuperación del empleo y la actividad económica.

El análisis de los índices de entrada y salida pone de manifiesto que casi un 50% de las personas que trabajan lo hacen fuera del municipio de Utrera. En sentido contrario, un 25% del empleo que se genera en el municipio da ocupación a residentes en otros municipios. Este es un comportamiento similar al que se produce en otros municipios como Los Palacios y Carmona y hay que buscar la justificación en la cercanía al área metropolitana de Sevilla.

Desde un punto de vista diacrónico las salidas y entradas crecen ligeramente desde el año 2015 aunque las salidas crecen más que las entradas.

A efectos del Plan de vivienda lo más relevante es que la vivienda en el municipio es dependiente del mercado de trabajo del área metropolitana de Sevilla. Parte de los residentes en el municipio fijan en él su residencia por otros factores distintos a la cercanía al trabajo o expectativas laborales dentro del municipio. La localización de la residencia para esas personas tiene que ver con factores económicos (precio de la vivienda), vinculación al municipio (familiares o amistades), estilo de vida (cercanía, relaciones interpersonales, medio ambiente).

1.4 Proyección de población y hogares

Un hogar es un grupo de personas residentes en la misma vivienda. Las necesidades de vivienda, especialmente a corto plazo, dependen de la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



evolución de los hogares. La creación de hogares y la desaparición de estos originan la necesidad de nuevas viviendas.

La información sobre la variable hogar es escasa, sólo los censos de población dan una información desagregada por municipios pero esta se produce cada 10 años. Recientemente se ha empezado a elaborar una estadística sobre hogares que ofrece datos a nivel nacional y de comunidad autónoma para cada año.

El INE publica proyecciones de hogares de escala nacional, de comunidad autónoma y provincial. Estas proyecciones son una prognosis realizada en caso de que se mantengan las tendencias demográficas y comportamientos sociales observados. La proyección de hogares de la provincia de Sevilla no es aplicable para la escala municipal de Utrera.

La falta de datos utilizables ha llevado a realizar una prognosis de la evolución del número de hogares durante la vigencia del Plan. Se ha realizado una estimación del número de hogares basada en el comportamiento demográfico, hábitos sociales y circunstancias económicas previsibles. En este sentido, una vez pasado el momento más agudo de la crisis económica las distintas variables vuelven a presentar menores fluctuaciones, marcando tendencias más firmes. Al tratarse el Plan de Vivienda de una actuación con una previsión a corto plazo, periodo de vigencia de 5 años, es posible dar validez a las tendencias de los últimos años.

Para realizar la estimación se han tenido en cuenta la formación y destrucción de hogares. Los factores fundamentales son: la emancipación de la población joven que en la actualidad se sitúa entre los 25 y 34 años; la división de hogares como consecuencia de la separación de parejas y la pérdida de hogares por desaparición o incorporación de las personas en otros hogares. Los datos manejados son:

- Número de individuos que en la actualidad componen los grupos de edad de entre 25-29 años y 30-34 años. Número de individuos que componen los grupos de edad de entre 25-29 años y 30-34 años según la proyección de población del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía para el año 2023. Está proyección tiene en cuenta los procesos de migración.
- Estimación del número de emancipaciones en función de los datos sobre la emancipación los grupos de edad de entre 25-29 años y 30-34 años, basado en la Encuesta Continua de Hogares. Se ha considerado que entre los 25 y 29 años de edad se emancipan el 55% de las personas, y entre las edades de 30 a 34 años se emancipan hasta el 78%.
- Distribución de la formación de hogares por la población emancipada en función de los datos de la Encuesta Continua de Hogares.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



- División de hogares como consecuencia de ruptura de parejas, separaciones y divorcios.
- Tasa de mortalidad aplicada a los hogares mayores de 64 años que viven solos

A partir de estas hipótesis se estima que durante la vigencia del Plan se emanciparán 2.581 personas que generarán 1.520 hogares, una media de 304 hogares al año. A esta cantidad se añadirán, como consecuencia de divisiones de hogares 26 nuevos hogares al año. Por la parte alta de la pirámide de población desaparecerán 50 hogares al año.

A2. DEMANDA DE VIVIENDA DE GRUPOS VULNERABLES

Para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda tiene especial relevancia la demanda de las personas más vulnerables. El derecho a la vivienda de los ciudadanos con menos recursos debe ser atendido desde la actuación de los poderes públicos mediante instrumentos ajustados a las capacidades de estas personas.

Para conocer la demanda de estos grupos se parte de los datos existentes en el Registro de demanda de vivienda protegida, de la documentación de los Servicios Sociales del municipio y del análisis de la vulnerabilidad urbana.

2.1 El Registro de demandantes de vivienda protegida

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, desarrolla, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la Constitución y en el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que acrediten estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos.

De acuerdo con la mencionada Ley, las Administraciones Públicas están obligadas a favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, en sus diversas modalidades, a todas las personas titulares del mismo que reúnan, entre otros requisitos, el de estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la citada Ley.

Dichos Registros, por tanto, se convierten en instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2025101225000008
	ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025		Fecha: 05/08/2025
	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09		Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL



municipales de vivienda y suelo, tendentes a la satisfacción del derecho. La citada Ley 1/2010 establece la obligación de los Ayuntamientos de crear y mantener los citados Registros de manera permanente, señalando que su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.

El Decreto 1/2012, de 10 de enero, aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los Registros Públicos Municipales tienen carácter municipal, siendo gestionados por cada municipio de forma independiente. Los datos deben tener una base común y estarán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales.

Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por variación de las circunstancias de las familias inscritas. De acuerdo con la regulación, las inscripciones en los Registros tendrán una vigencia de 3 años

En el caso de Utrera, el Registro Municipal de demandantes de Vivienda viene funcionando desde el año 2014. El Registro realiza exclusivamente la labor de recogida de las solicitudes de las personas demandantes de vivienda.

2.1.1 Respecto al número de solicitudes.

Las solicitudes para el núcleo de Utrera han pasado de 52 en el año 2017 a 210 en el año 2024. Las solicitudes presentadas en el año 2024 responden a la expectativa de la adjudicación de un grupo de viviendas.

2.1.2. Respecto a los recursos económicos de los solicitantes.

No se ha realizado una comprobación exhaustiva de las declaraciones aportadas. En todo caso, los recursos económicos de los solicitantes son muy limitados. El 55% de las solicitudes no indica el volumen de ingresos anual en los años anteriores. Un 28% declara tener ingresos anuales por debajo de una vez el IPREM, el 8% entre 1 y 1,5 veces el IPREM y el 9% más de 1,5 veces el IPREM.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



Las solicitudes recogidas son personas con bajos ingresos, sin capacidad para la compra de vivienda y para más del 80% con dificultades para el pago de un alquiler.

La situación más reiterada es el motivo de edad que incluye los jóvenes menores de 35 y los mayores de 65. Gran parte de las solicitudes están firmadas por personas jóvenes

En el núcleo de Utrera las solicitudes presentadas prefieren mayoritariamente como régimen de acceso el alquiler o alquiler con opción a compra y que la vivienda cuente con dos o tres dormitorios.

2.2 Necesidades de las personas y colectivos en riesgo de exclusión social

2.2.1 Información de los Servicios Sociales

Las personas pertenecientes a grupos no estructurados presentan normas de comportamiento difíciles de predecir, debiéndose acudir a otros procedimientos para determinar sus necesidades. En Utrera la Delegación de Servicios Sociales mantiene un trabajo constante con estos grupos.

La demanda de los colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión social se ordena atendiendo a causas sociales y a deficiencias del alojamiento. Las causas sociales recogen las situaciones de precariedad o falta de alojamiento que tiene su origen en cuestiones sociales y económicas. Las deficiencias del alojamiento recogen las casuísticas más usuales de alojamiento inadecuado para atender las necesidades del hogar.

2.2.2 Análisis sobre la vulnerabilidad urbana.

Se realiza un análisis de la vulnerabilidad de los barrios de Utrera siguiendo una metodología similar a la utilizada en el Atlas de vulnerabilidad urbana en España.

En el análisis que se realiza, se trata de valorar la situación de los distintos barrios con la media municipal. Para ello, a partir de estos indicadores se ha procedido a comparar el valor de cada sección censal con el valor del municipio. El cálculo se realiza dividiendo la diferencia entre el valor (%) de la sección censal y el valor (%) del municipio, por el valor (%) del municipio. Los valores obtenidos oscilan entre -1 y 1. Valores inferiores a cero indican que la sección censal está mejor que la media del municipio. Los valores superiores a cero indican la desviación al alza del indicador respecto al municipio.

Se considera que los ámbitos de las secciones censales cuyos dos valores calculados (población en paro, población sin estudios) se encuentran entre 0 y

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrerar.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::

2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

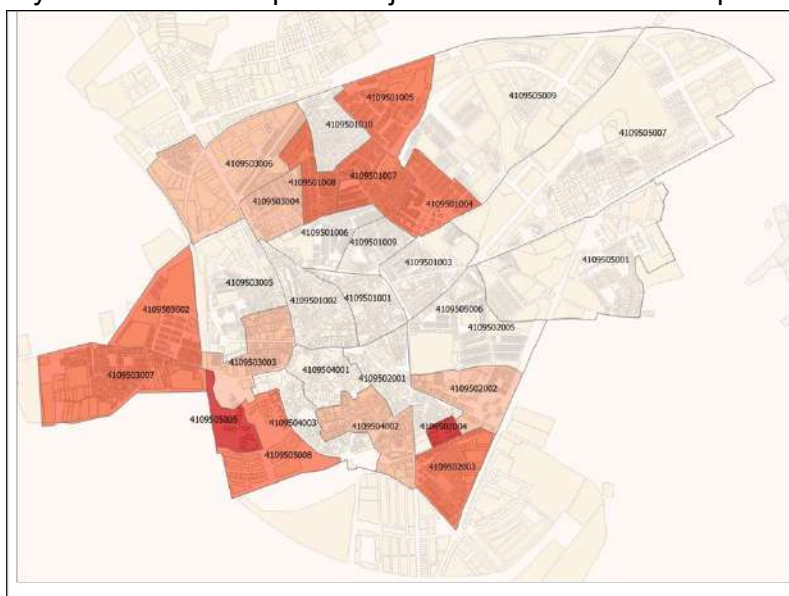
Und. reg: REGISTRO GENERAL



0,25 veces, o la población sin estudios supera 0,25 veces se alejan de la media municipal empeorando la condición socioeconómica de la población.

El resto de las secciones censales que superan en 0,5 veces el nivel del municipio en personas sin estudios o en más 0,25 veces la media de paro del municipio son ámbitos espaciales que acumulan población con bajo nivel de formación y alto paro.

En el siguiente esquema gráfico se representan las secciones censales del núcleo de Utrera. El color más oscuro se otorga a las secciones censales sobre las que no existen datos. El resto de colores se distribuyen dando los tonos más intensos a los ámbitos territoriales de las secciones con valores que se alejan de la media municipal, conteniendo mayor porcentaje de personas en paro y sin estudios. Los colores más claros corresponden con las secciones censales cuyos valores están por debajo de la media del municipio.



Esquema de secciones censales agrupadas por nivel de paro y personas sin estudios

La zona central y los nuevos crecimientos hacia el oeste presentan las mejores condiciones socioeconómicas. Las personas residentes cuentan con mayor nivel de estudios y menor nivel de paro. Las secciones con mayores dificultades se localizan en el sur: Barriadas Coca de la Piñera, Barriada de La Paz y El Tinte; al oeste La Fontanilla y al norte las barriadas localizadas al noroeste de Consolación.

Estos valores se han cruzado con la variable de estado de la edificación. En el apartado correspondiente de este informe se han analizado los datos de las viviendas en mal estado, deficientes y ruinosas. Se han clasificado las

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



secciones censales en tres grupos que corresponden a las secciones censales cuyo porcentaje de viviendas en mal estado de conservación está por debajo de la media del municipio, las secciones censales que están ligeramente por encima de la media y las que se separan de la media.

Como resultado del proceso se han clasificado las secciones censales en tres grupos: ámbitos que están mejor que la media municipal (B), ámbitos ligeramente peor que la media (R) y ámbitos muy por debajo de la media del municipio (M). Cruzando estos datos con la información facilitada por los Servicios Sociales, las barriadas de El tinte y la Bda. e la Paz concentran en estas barriadas problemas sociales y de deterioro del alojamiento por encima de otros barrios del municipio.

A3. EL PARQUE DE VIVIENDA Y EL SOPORTE URBANO

El concepto de vivienda digna se extiende más allá del alojamiento suficiente. La vivienda digna recoge tanto el concepto de un lugar donde poder desarrollar las funciones de habitación como el de disfrutar de un medio urbano equipado. La vivienda y el medio urbano deben satisfacer las dimensiones individual y social del ciudadano. La vivienda como espacio individual y el barrio como espacio de convivencia colectiva. La vivienda digna debe de contar con barrios bien equipados, con servicios para atender las demandas ligadas a la residencia y con infraestructuras para desarrollar las capacidades y aspiraciones de los ciudadanos.

El Plan de Vivienda cuenta con el parque de viviendas y el espacio público como un activo que debe mantenerse en buen estado de funcionamiento. El deterioro y la degradación de la ciudad construida es una pérdida colectiva en términos económicos, culturales y sociales.

En este apartado se revisan las condiciones del parque de viviendas y de los barrios de Utrera. El estudio trata de poner en evidencia las disfunciones en el uso del suelo y la edificación que alteran y deterioran el espacio urbano.

3.1 Características del parque de viviendas

El crecimiento del parque de vivienda en el periodo 2001 a 2011 fue del 23% pasando de 17.321 unidades a 22.604. El crecimiento se localiza mayoritariamente en el núcleo de Utrera.

En suelos urbanos se localizan 20.390 viviendas de las que el 93,5% se localizan en el núcleo de Utrera, el 3,5% en urbanizaciones localizadas mayoritariamente alrededor del núcleo de Utrera y el resto se distribuye entre



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



los restantes núcleos de población del municipio.

3.1.1 El uso de la vivienda.

Según el Censo, las viviendas utilizadas como vivienda principal representaban el 81% del parque, el 7% se destinaba a vivienda secundaria y el 12% permanecía vacía. En comparación con otros municipios, se trata de un caserío con un alto nivel de utilización. El porcentaje de vivienda vacía, aun siendo deseable su reducción, se encuentra en valores tolerables.

3.1.2 Antigüedad de la vivienda.

El 20,5% del parque de viviendas localizado en suelo urbano tiene más de 50 años. En el periodo entre 1970 y el año 2000, se construyó el 48,73%% del parque actual. Desde el año 2000 a la actualidad se levantó el 30,75% restante. El núcleo de Utrera repite estos porcentajes.

ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDA LOCALIZADO EN SUELO URBANO

	anterior 1900	entre 1901 y 1950	entre 1951 y 1970	entre 1971 y 2000	posterior a 2000
GUADALEMA DE LOS QUINTEROS	0,0%	60,9%	1,6%	7,3%	30,2%
PINZÓN	0,0%	0,0%	79,1%	0,7%	20,1%
TRAJANO	0,0%	0,0%	0,4%	84,9%	14,7%
UTRERA	0,2%	3,9%	15,3%	48,5%	32,2%
BENCARRÓN	0,0%	0,0%	53,1%	40,6%	6,3%
CASACERROS	0,0%	0,0%	0,0%	89,2%	10,8%
DON PABLO	0,0%	0,0%	4,0%	44,0%	52,0%
EL COMODORO	0,0%	0,0%	0,7%	91,4%	7,9%
EL VICARIO	0,0%	1,5%	1,5%	82,1%	14,9%
LA HERRADERA	0,0%	0,0%	0,0%	88,4%	11,6%
LA PACHEQUILLA NORTE	0,0%	0,0%	0,0%	92,3%	7,7%
LOS REBOLAOS	0,0%	0,0%	0,0%	88,4%	11,6%
EL TORBISCAL	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Total	0,2%	4,1%	16,3%	48,7%	30,7%

Los restantes núcleos urbanos localizados en el municipio tienen mayor antigüedad y un peso mayor los porcentajes de viviendas anteriores al año 1950 del pasado siglo. Como ya se había indicado, son núcleos de población que tienen su origen en la actividad agrícola, a los que la paulatina tecnificación de la actividad y la emigración de la población hacia áreas urbanas han reducido su ritmo de crecimiento y la construcción de nuevas viviendas.

En la situación opuesta se encuentran las parcelaciones urbanísticas que se han incorporado como suelos urbanos del municipio, cuyo origen se sitúa fundamentalmente en las últimas décadas del pasado siglo.

En términos generales, las viviendas con más de 50 años son potencialmente merecedoras de rehabilitación. El tiempo transcurrido desde el momento de su edificación ha favorecido el envejecimiento y deterioro de los materiales de construcción. Así mismo, el parque de viviendas con más de 20 años de antigüedad se construyó con estándares de aislamiento y consumo de energía menos exigentes a los actuales. En consecuencia, el 70% del parque de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



vivienda es potencialmente merecedor de revisión y en su caso susceptible de ser atendido mediante actuaciones de rehabilitación y mejora de la eficiencia energética.

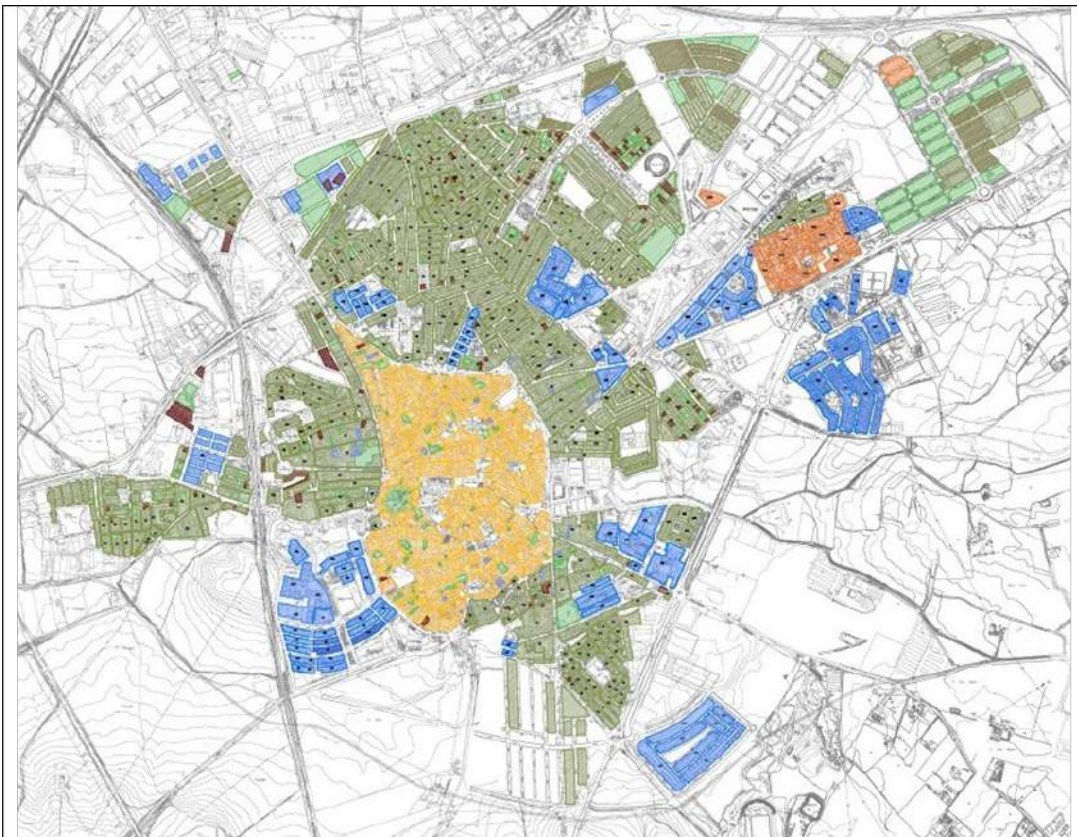
3.1.3 Características internas de las viviendas

3.1.3.1 Tipología residencial

Aproximadamente el 50% de las viviendas localizadas en el término responden a la tipología unifamiliar o bifamiliar. En el núcleo de Utrera este porcentaje se sitúa en el 47%.

La vivienda unifamiliar se localiza en el núcleo de Utrera fundamentalmente en el Centro Histórico y en las barriadas localizadas al norte y este. La vivienda plurifamiliar se localiza fundamentalmente en la parte sur del núcleo de Utrera.

Los núcleos secundarios y las áreas urbanas localizadas alrededor de Utrera están contruidos con vivienda unifamiliar en sus diferentes categorías. En los núcleos de El Palmar de Troya, Guadalema de los Quinteros, Pinzón y Trajano la vivienda es unifamiliar entre medianeras, en las áreas urbanas localizadas alrededor de Utrera la tipología preferente es la vivienda unifamiliar aislada en parcela.



Plano de información del PGOU con la tipología de la edificación en el núcleo de Utrera

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Las tipologías residenciales:

- Residencial centro histórico (Color amarillo del plano). Se trata de edificios entre medianeras. Los edificios contienen una o varias viviendas con la posibilidad de localización de comercio en plantas bajas en las calles principales. La regulación de parcelación y construcción promueve la conservación de la edificación y/o de la trama urbana. Su localización coincide con el centro histórico y zonas centrales.
- Residencial Edificación cerrada (Color verde del plano). Se trata de edificios entre medianeras en donde las parcelas suelen ser más regulares que en el centro histórico. Los edificios se desarrollan en dos y tres plantas de altura. Al igual que en la zona de Centro Histórico los edificios son ocupados por vivienda unifamiliar o bifamiliar, aunque aquí aparecen otras construcciones con edificación plurifamiliar. Responde a este modelo la extensión del centro histórico en el sector Estación, Consolación, Fontanilla, Salesianos y Veredas.
- Edificación abierta (Color azul del plano). Grandes parcelas que son ocupadas parcialmente por un bloque de varias plantas de altura destinado a vivienda plurifamiliar. Este modelo urbano genera una menor ocupación de suelo y una mayor cantidad de espacio libre. Esta tipología se localiza en el polígono El Tinte, algunas manzanas del sector Junquillo y Salesianos.
- Edificación unifamiliar. Existen dos modelos: la vivienda unifamiliar y la pareada. Ambos modelos se desarrollan generalmente en dos plantas, privatizan la parcela quedando el espacio público restringido a la vía de acceso. Este modelo se localiza en los nuevos sectores generados en las últimas décadas Vistalegre, Ruedos de Consolación, Finca Santa Matilda y El Merendero.

3.1.3.2 Altura de la edificación

El 50% de las viviendas del municipio se localizan en edificios de una o dos plantas.

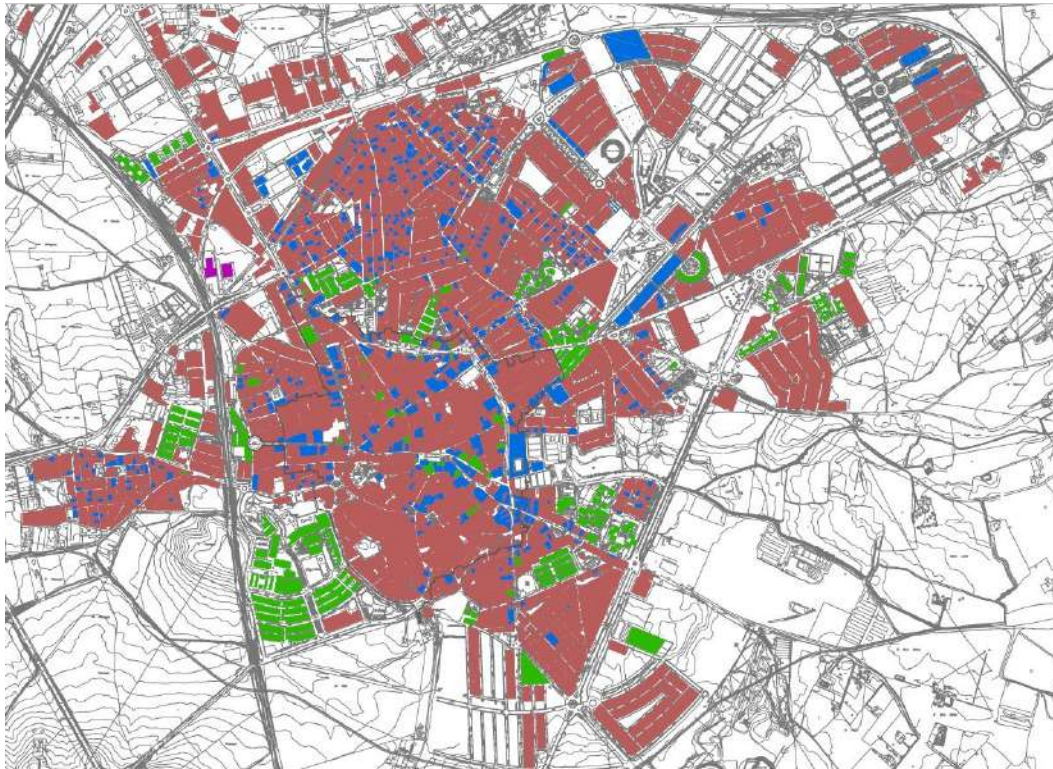
En Utrera el 34% de las viviendas se localizan en edificios de 4 o más plantas. La mayor parte de los edificios de 4 o más plantas coinciden con los bloques de vivienda de las barriadas de La Fontanilla, El Tinte y La Paz.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---





Plano Altura de la edificación.



3.1.3.3 Tamaño de la vivienda.

El tamaño de vivienda se deduce a través de la información contenida en el Catastro. Esta información no segrega la edificabilidad por usos lo que produce distorsiones para los edificios en los que aparecen usos distintos como es el caso de las áreas urbanas centrales que mezclan vivienda y locales comerciales o en edificios rurales que mezclan cocheras o almacenes con vivienda.

Según los datos del Censo de vivienda el tamaño real de la vivienda más frecuente es la que tiene una superficie entre 76 y 90 m²t. Seguida del grupo de viviendas entre 91 y 110 m²t. Entre ambos grupos superan el 50% de la totalidad del parque.

De los datos del Catastro se deduce que los grupos de viviendas con menor superficie se concentran fundamentalmente en Utrera mientras que los grupos con viviendas de mayor tamaño aparecen más representados en las

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



urbanizaciones exteriores a los núcleos principales y en los núcleos rurales.

3.1.4 Tenencia de la vivienda.

Respecto a la vivienda principal de uso permanente la forma de tenencia mayoritaria es el de propiedad. Según los datos del Censo el 89% de las viviendas se tenían en propiedad o estaban en proceso de compra. El alquiler sólo era utilizado en el 7% del parque de viviendas

3.1.5 Estado de conservación.

3.1.5.1 Viviendas con deficiencias.

Según el Censo existían 14.337 edificios de los que 197 estaban en mal estado o en ruinas.; 548 presentaban alguna deficiencia y el resto, 1.592, se encontraban en buenas condiciones.

Cruzada esta información con la edad de la edificación se observa que las viviendas en mal estado o con deficiencias se concentran en los edificios construidos entre 1900 y 1950. Las viviendas construidas en este periodo presentan deficiencias o están en ruinas en un 27%, unas 387 unidades. Las viviendas con esta antigüedad se localizan principalmente en el centro histórico de Utrera y en las primeras extensiones de éste.

Complementariamente, aparecen viviendas con algunas deficiencias construidas entre los años sesenta y ochenta del siglo pasado. Estas viviendas en número de 200 presentan alguna deficiencia y se localizan principalmente en las barriadas de vivienda de protección construidas en este periodo.

La vivienda en edificios en estado ruinoso, malo y deficiente se distribuye de forma desigual en el área urbana y en el término. Para conocer la distribución espacial de estos edificios se acude al Censo de vivienda que según sus datos, el porcentaje de edificios destinados a vivienda que se encontraban en estado ruinoso, malo y deficiente era de 3,3% del parque.

Para determinar las áreas donde se concentra un mayor número de estos edificios se agrupan las unidades censales en tres categorías. La primera categoría incluye las unidades censales cuyo porcentaje de edificios en estado ruinoso, malo y deficiente está por debajo o coincide con la media del municipio. La segunda categoría incluye las unidades censales cuyo porcentaje se encuentra entre la media del municipio y tres veces la media del municipio (entre 3,3% y 9,9%) y en la tercera categorías las unidades censales que superan el porcentaje de 9,9% de edificios en estado ruinoso, malo y deficiente.

En el plano adjunto se han representado las secciones censales grafiando con el color más oscuro las secciones de las que no se tienen datos 02004 Barriada



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



de La Paz y 05005 Barriada del Tinte oeste no se tienen datos segregados. El color claro recoge las secciones censales con porcentajes más bajos, en tono intermedio los valores medios y en el tono siguiente las secciones con peores porcentajes.

La sección censal 05006 recoge las barriadas periféricas del Utrera y parte de los diseminados. El porcentaje de edificios en estado ruinoso, malo y deficiente es del 3,6% ligeramente superior a la media del municipio.

ESTADO DEL PARQUE DE VIVIENDAS POR SECCIONES CENSALES

Sección censal	Porcentaje de viviendas en estado malo, deficiente o ruinoso.
Sección	0,00%
4109501001	
Sección	3,24%
4109501002	
Sección	4,96%
4109501003	
Sección	0,00%
4109501004	
Sección	0,00%
4109501005	
Sección	0,00%
4109501006	
Sección	2,22%
4109501007	
Sección	6,33%
4109501008	
Sección	0,00%
4109501009	
Sección	0,00%
4109501010	
Sección	1,96%
4109502001	
Sección	14,75%
4109502002	
Sección	19,03%
4109502003	
Sección	0,00%
4109502005	
Sección	0,00%
4109503002	
Sección	12,31%
4109503003	
Sección	2,22%
4109503004	
Sección	0,88%
4109503005	
Sección	3,08%
4109503006	
Sección	0,00%
4109503007	
Sección	2,41%
4109504002	
Sección	4,27%
4109505004	
Sección	3,10%
4109505006	
Sección	2,87%
4109505007	
Sección	0,00%
4109505008	
Sección	1,88%
4109505009	



CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



La sección censal 5004 corresponde a la edificación de Guadalema de los Quinteros, Trajano, Pinzón y El Torbiscal. El porcentaje de edificios en estado ruinoso, malo y deficiente es del 28,9 % muy superior a la media del municipio.

3.1.5.2 Accesibilidad

La construcción de edificios de vivienda en varias plantas sin ascensor ha sido frecuente en Andalucía hasta fecha reciente. En consecuencia, una parte importante del parque de vivienda no está dotado de accesibilidad universal.

La situación más crítica son los edificios con 4 y 5 plantas sin ascensor. En estos edificios hay ubicadas 2.050 viviendas. Estas viviendas se localizan en el núcleo de Utrera, fundamente en la zona de tipología de edificación en bloque.

3.1.5.3 Eficiencia energética.

Los sistemas constructivos y materiales utilizados en las construcciones con más de 20 años de antigüedad se alejan de los estándares actuales de eficiencia energética. En particular las construcciones levantadas en la segunda mitad del siglo pasado introdujeron materiales y soluciones constructivas con bajo aislamiento térmico.

Las viviendas con más de 20 años de antigüedad suponen un 61,3% de la totalidad del parque. Estas viviendas constituyen el grupo potencial sobre el que desplegar medidas de mejora energética de la edificación.

3.2 Utilizaciones inadecuadas del parque de viviendas

3.2.1 Infravivienda.

Se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

a Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

b Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::

2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

Los datos estadísticos y el trabajo de campo no deducen viviendas con graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Si aparecen situaciones de viviendas con necesidades de rehabilitación como se apunta en el apartado correspondiente.

Según datos del Departamento de Servicios Sociales se han detectado 42 viviendas con deficiencias en la Barriada de El Tinte, Barriada de la Fontanilla y Barriada de La Paz. Y en las calles: C/ Vicente Giráldez, C/ Juan de Anaya, C/ Mártires, C/ Covadonga, C/ Movimiento Maqui. Las deficiencias apuntadas son objeto de rehabilitación por deterioro de elementos constructivos.

3.2.2 Solares.

La determinación de solares se ha realizado a partir de los datos del Catastro. A estos datos se les ha corregido para dejar exclusivamente los terrenos en suelo urbano consolidado, se ha eliminado los solares localizados en unidades de suelo urbano no consolidado o en sectores no urbanizados. Además no se han considerado los solares de los ámbitos SUP 8 Ruedo de Consolación, SUO2 UEB El Merendero y SUO5 Santa Matilde porque se han considerado como áreas urbanizadas pendientes de construcción y se evalúan en la ejecución de planeamiento de desarrollo.

Los datos se incluyen en el siguiente cuadro:

SOLARES LOCALIZADOS EN ÁREAS CONSOLIDADAS DEL NÚCLEO DE UTRERA

Ámbitos	Nº de solares
Centro histórico	52
Barriadas al noreste Centro Histórico	64
Barriadas al sureste Madres Carmelitas y Coca de la Piñera	6
Barriadas oeste (borde este ferrocarril y Los Molinos)	29
Total	151

De acuerdo con los datos del Catastro en los restantes núcleos de población existen 29 solares distribuido como se recoge en el cuadro.

SOLARES LOCALIZADOS EN ÁREAS CONSOLIDADAS EN NCLEOS MENORES

Ámbitos	Nº de solares
Guadalema de los Quinteros	8
Pinzón	17
Trajano	4

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



3.3 Trama urbana y espacio público

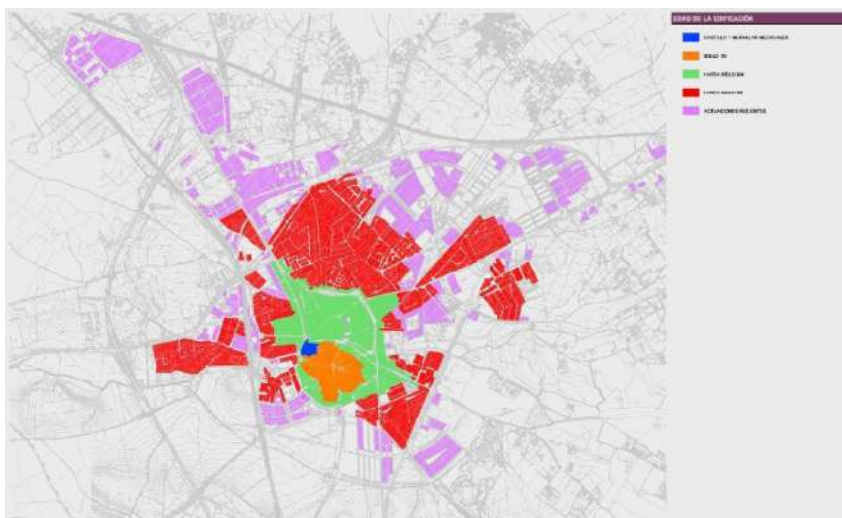
3.3.1 Organización del espacio público en Utrera

El espacio público urbano centra en la actualidad el debate sobre la organización de las ciudades. El Programa para el Asentamiento Humano de Naciones Unidas explica de esta manera el valor del espacio público en las ciudades:

“El espacio público es un ingrediente fundamental para el éxito de las ciudades. Ayudan a construir el sentido de comunidad y la identidad cultural de una población. El espacio público aumenta el capital social, el desarrollo económico y revitaliza la vida urbana. Tener acceso al espacio público no solo mejora la calidad de vida sino que aumenta el ejercicio de representación y control de la vida política. El uso continuo del espacio público como un bien público mejora el medio ambiente, favorece la salud y la seguridad urbana y hace a las ciudades un lugar más atractivo en el que vivir y trabajar.”

La calidad del espacio público es esencial para que las ciudades prosperen. Las ciudades que mejoran la calidad de vida de sus ciudadanos experimentan mayores niveles de prosperidad, al tiempo que avanzan más rápidamente en términos de sostenibilidad. Las ciudades que tienen una fuerte noción de lo público demuestran un compromiso en la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos generando espacios urbanos adecuados, zonas verdes, parques y otros espacios públicos.

En el caso de Utrera, como en la mayoría de las ciudades de nuestro entorno, la red de espacios públicos es el resultado de la adición y superposición de los tejidos y tramas urbanas que se han ido generando a lo largo de los siglos de crecimiento y evolución urbana.



Evolución histórica. PGOU

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



En el núcleo de Utrera, el crecimiento urbano ha seguido una expansión en anillos alrededor del caso histórico. Los anillos han sido deformados por la presencia de los caminos y el ferrocarril. A lo largo de la historia la extensión urbana hacia el norte y este ha sido más importante. Siguiendo el esquema de áreas homogéneas y zonas establecido por el PGOU en redacción se identifican dos coronas alrededor del centro.

3.3.1.1 El centro.

Está configurado por la ciudad medieval y su extensión hasta el siglo XIX y es lo que hoy se conoce como ciudad histórica.

La urbanización sistemática del espacio que hoy ocupa la ciudad de Utrera se produce a partir de la época bajo medieval. Al sur del castillo, ocupando el promontorio se organiza una trama de calles que responde a la topografía y al interés por crear un lugar de centralidad en la plaza Enrique de la Cuadra.

La extensión de la ciudad en la época moderna y hasta el siglo XIX se orienta fundamentalmente en dirección norte. La articulación de la ciudad medieval con la extensión norte ha generado la concatenación de espacios públicos que en la actualidad concentran gran parte de la vida comercial. Las plazas de la Constitución y del Altozano son el eje principal de representación del municipio.

Las tramas urbanas hasta el siglo XIX estuvieron influenciadas por la posición de las comunicaciones de Utrera con Sevilla al norte y con Arahal al este. Estas dos vías marcan las dos direcciones principales del trazado de calles localizados al norte del municipio. En esta época el crecimiento hacia el sur es menos importante y en consecuencia condicionado por el borde del casco medieval y el trazado de los caminos rurales.

3.3.1.2 La primera corona.

Está configurada por las barriadas colindantes al centro histórico y que sirven de extensión de la ciudad hasta la bien entrada la segunda mitad del siglo XX. Está integrada por las barriadas o ámbitos de Estación, Salesianos. Consolación, Veredas y Molinos. Se trata de áreas residenciales con las dotaciones y servicios de proximidad.

Los tejidos urbanos de las áreas de Estación, Veredas y parte de norte de Salesianos están formados por trazados viarios que generan manzanas ortogonales estrechas y que cuentan con una anchura que raramente supera los 8m. Los tejidos son densos con escasa generación de espacios libres en forma de plazas y zonas verdes. Las tramas interiormente están débilmente jerarquizadas generando un espacio muy homogéneo. Los elementos de mayor singularidad se localizan en el borde con el centro histórico en las avenidas de María Auxiliadora y calle La Corredera y en las zonas verdes que aparecen

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



como islas dentro de la trama.

Los tejidos urbanos de Salesianos sur, Consolación y Molinos corresponden a las últimas décadas del siglo XX. Son tramas en general más amplias, con mayor segregación de usos y que incorporan zonas verdes ligadas a las promociones inmobiliarias.

La relación de los espacios públicos más significativos localizados en estas barriadas se recoge en el siguiente cuadro:

ESPACIOS PÚBLICOS RELEVANTES EN LA PRIMERA CORONA	
Estación	Paseo de los Enamorados Plaza Pablo Iglesias Plaza Calle Alcalá de Guadaira Plaza Calle Diego de Alcalá Calle Corredera
Salesianos	Plaza Juan Sebastián Elcano Plaza Residencial Huerta Nueva Jardín Residencial Consolación Jardín calle Oboe Espacios libres entre bloques Barriada Madres Carmelitas Barriada de la Paz Barriada Salesianos
Consolación	Avda. Constelación Corona Boreal Avda. Constelación Unicornio-Avda. Constelación Corona Austral Constelación Cochero Avda. Gran Capitán Espacios libres entre bloques Barriada Avda. Reyes Católicos Espacios libres entre bloques Barriada Coronación
Vereda	Plaza Miguel Hernández Plaza de los Ángeles Avda. Mª Auxiliadora Bulevar Virgen de Fátima Plaza Virgen de la Amargura
Los Molinos	Espacios libres entre bloques calle Otoño Espacios libres entre bloques calle del Depósito

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



3.3.1.3 La segunda corona.

Está configurada por las barriadas más periféricas y que sirven de extensión de la ciudad en la transición de los últimos dos siglos. Está integrada por las barriadas o ámbitos de Fontanilla, Junquillo, Santuario, Tinte y los últimos desarrollos de suelos urbanizables.

Las áreas de Fontanilla y Tinte son áreas residenciales desarrolladas en continuidad con tramas anteriores, introduciendo criterios de zonificación en modelos de ciudad abierta. En el caso de la Fontanilla ambas tramas aparecen separadas por la avenida de la Fontanilla, eje del núcleo y en el Tinte la articulación se produce mediante espacios libres y zonas verdes. En el extremo noroeste y sureste del área se localizan los parques de la Libertad y de Los Afligidos

El área de Santuario es una trama de vivienda unifamiliar polarizada por la proximidad al recinto del Parque de Consolación y Parque V Centenario. Se trata de dos grandes parques que dan servicio a toda la ciudad.

Las áreas del Junquillo y los últimos desarrollos de suelos urbanizables obedecen al desarrollo de planes parciales. En el caso de los nuevos desarrollos al norte del Parque del V Centenario las avenidas principales integran gran parte de las zonas verdes construyendo una estructura viaria y verde que sirve para la integración con el resto del viario urbano y con el Parque V Centenario. En el caso del Junquillo la trama viaria responde a criterios de ordenación interna con escasa relación con el viario y el resto de la estructura urbana. Los espacios libres aparecen repartidos en pequeños parques o en espacios entre bloques.

En la segunda corona los espacios públicos más importantes están relacionados con los grandes parques y en la escala local con los espacios entre bloque y pequeñas plazas.

ESPACIOS PÚBLICOS RELEVANTES EN LA SEGUNDA CORONA	
Fontanilla	Plaza Calle Río Guadiaro Plaza Calle Río Guadiana Espacios libres entre bloques de la barriada
Tinte	Parque barriada de Los Remedios Borde con el ferrocarril Parque Avda. Dolores Ibarruri Espacios libres entre bloques de la barriada
Santuario	Terrenos de la Feria Santuario de la Virgen de la Consolación Plaza de Francia Plaza de Europa
Junquillo	Espacios libres entre bloques de la barriada Plaza Calle Almería Plaza Calle Córdoba Plaza Calle Huelva
Nuevos crecimientos	Avenidas verdes del Plan Parcial

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



3.3.1.4 Actuaciones previstas

Se prevé actuaciones de recualificación urbana sobre espacios públicos representativos de la ciudad. Se trata de actuaciones de mejora urbana en áreas centrales del casco urbano para la reactivación del Centro Histórico así como actuaciones en el borde del Centro Histórico, sobre las rondas históricas, con la finalidad de mejorar la relación entre las barriadas y el área central.

Las actuaciones previstas se recogen en el cuadro:

Actuaciones de recualificación del espacio público previstas en el PGOU en tramitación

Tipo de intervención	Localización	Superficie
Mejora Urbana Vial	Avda. M ^a Auxiliadora-Avda. San Juan Bosco	42.562 m ²
	C/ Corredera-Fernanda B-Cto. Afligidos	29.000 m ²
	Vial y Aparcamiento Barriada El Tinte	5.000 m ²
	Reurbanización Paseo de los Enamorados	5.519 m ²
Actuaciones singulares	Conexión elementos de valor Patrimonial	10.000 m ²
	Proyecto Patrimonial del Castillo y su entorno	13.000 m ²
	Parque Cto. Afligido-Fuente 8 caños	15.000 m ²

A4.-EL MERCADO DE VIVIENDA

4.1 Número de transacción de viviendas

De acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento las transacciones de vivienda en el periodo 2007- 2016 tuvieron su pico superior en el año 2009 con 1.142 transacciones. A partir de ese momento se produjo un pronunciado descenso de las transacciones hasta situarse en los últimos años en la horquilla de las 280 a 300 transacciones al año.

Las transacciones hasta el año 2008 estaban dominadas por la compra-venta de vivienda nueva. A partir de esa fecha, ha caído la transacción de ese tipo de producto pasando en los últimos años a movimientos entre las 28 y 60 unidades. Por el contrario, la vivienda de segunda mano inicialmente también sufrió una importante bajada en el número de transacciones para posteriormente estabilizarse entre las 255 y 276 unidades.

La promoción se ha centrado en la producción de vivienda libre. Dejando atrás los números de los años inmediatamente anteriores y posteriores a la crisis del sector inmobiliario y centrándose en el periodo 2013-2016, la promoción de vivienda libre se ha mantenido en la horquilla de entre 237 y 293 unidades con tendencia creciente. La transacción de vivienda protegida para el mismo periodo se ha situado entre las 17 y las 13 unidades.

A partir del año 2017, existe una tendencia al alza en las transacciones inmobiliarias en el municipio.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



El comportamiento del mercado inmobiliario de Utrera es similar al de la mayoría de las ciudades de Andalucía. A partir de la crisis inmobiliaria, el mercado de vivienda se nutre fundamentalmente de las promociones terminadas y no vendidas que acabaron en manos de las entidades financieras y de la compra venta de viviendas de segunda mano entre particulares.

Respecto al alquiler de viviendas cada año, y debido a las circunstancias personales y sociales de la ciudadanía, va aumentando la demanda de alquileres.

Tabla 2.
Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas por municipios.

(*) Datos provisionales.

	Año 2004 (trimestre)				Año 2005 (trimestre)				Año 2006 (trimestre)				Año 2007 (trimestre)				Año 2008 (trimestre)				Año 2009 (trimestre)				Año 2010 (trimestre)			
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
Utrera	363	282	186	313	103	214	138	177	186	214	144	137	212	222	128	250	358	316	192	171	219	584	115	240	104	210	70	169

Año 2011 (trimestre)				Año 2012 (trimestre)				Año 2013 (trimestre)				Año 2014 (trimestre)				Año 2015 (trimestre)				Año 2016 (trimestre)				Año 2017 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
66	50	30	229	157	77	78	138	37	53	85	78	81	70	46	107	75	92	69	70	62	96	74	75	109	123	108	108

Año 2018 (trimestre)				Año 2019 (trimestre)				Año 2020 (trimestre)				Año 2021 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
143	133	124	184	133	166	120	281	132	93	130	179	168	203	206	209

Año 2022 (trimestre)				Año 2023 (trimestre)				Año 2024 (trimestre)				Año 2025 (trimestre)			
1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º (*)			
190	201	145	193	164	232	179	234	141	238	177	195	206			

*Datos aportados por el INE.

4.3 El precio de la vivienda

De los testigos tomados se observa que la oferta de viviendas se concentra mayoritariamente en pisos y seguida de casas dentro del caserío de Utrera, finalmente existe una oferta de viviendas localizadas en los núcleos menores y en los asentamientos urbanísticos.

El precio de la vivienda se sitúa mayoritariamente en una horquilla amplia entre los 950 y los 1.500 €/m². La dispersión de precios está relacionada con la posición urbana del inmueble y de la tipología del edificio según sea casa o piso, incluso dentro de los pisos se encuentran variaciones en función de la posición dentro del edificio. Se encarecen los áticos y se reduce el precio de las plantas bajas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Dentro de la zona centro existe una importante dispersión del precio. Al tratarse de vivienda usada localizada en edificios que en ocasiones necesita una fuerte rehabilitación repercute en el precio, reduciéndolo. No obstante, es la zona donde los precios medios son más altos.

4.4 Actuaciones protegidas en el municipio de Utrera

En el municipio de Utrera existen actuaciones de vivienda de promoción pública, distinguiéndose las siguientes:

VPP. Viviendas de Promoción Pública. Son viviendas edificadas por el Estado o por la Junta de Andalucía y transferidas a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Estas viviendas son de titularidad pública en régimen de arrendamiento. Además, actualmente se está ejecutando por parte de AVRA una promoción de 38 viviendas en régimen de alquiler.

VPA. Viviendas de Promoción Autonómica. Son viviendas promovidas en virtud de los correspondientes planes de vivienda de Andalucía. Se trata de viviendas de titularidad pública en régimen de arrendamiento.

CD y AD. Compra venta y acceso diferido. Son viviendas promovidas por el Estado. Las primeras son viviendas con pago aplazado garantizado mediante condición resolutoria expresa o constitución de hipoteca. Las viviendas de acceso diferido a la propiedad, en las que el adjudicatario tras abonar el precio pactado en origen se convierte en propietario.

A5. PREVISIÓN DE SUELO Y VIVIENDA EN EL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Este apartado se orienta a revisar la capacidad del planeamiento urbanístico municipal para la construcción de vivienda. La formación de nuevos hogares demanda viviendas que deben satisfacerse mediante la reutilización del parque residencial existente en primer lugar y mediante la construcción de nuevas viviendas.

Para la construcción de nuevas viviendas las previsiones del planeamiento municipal son especialmente relevantes. El planeamiento urbanístico tiene por finalidad la ordenación de los usos y actividades bien mediante la reforma de la ciudad construida o bien mediante la extensión del área urbana.

El análisis del planeamiento urbano debe abordar el aspecto cuantitativo de la cantidad de suelo disponible para atender la demanda de viviendas. Complementariamente debe clasificar este suelo en función de la demanda que trata de satisfacer, atendiendo si el uso residencial previsto se destina a



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



vivienda de renta libre o a vivienda de precio protegido.

5.1. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

El planeamiento general en vigor en el municipio es la Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente el día 21/12/2001, su Texto Refundido, aprobado el día 30/01/2002 (BOP de 28 a 31 de mayo de 2002), así como el documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A, aprobado por acuerdo de pleno en sesión celebrada el día nueve de octubre de dos mil ocho, (publicado en el B.O.P. de 23 de julio de 2009).

Desde la aprobación del mismo se han ido tramitando y aprobando varias modificaciones del PGOU. Entre las tramitadas y aprobadas se encuentra la Modificación “nº 19 Finca Vista Alegre”, aprobada definitivamente el 19/10/2010, y cuyo objeto fue la clasificación de un suelo no urbanizable común convirtiéndolo en suelo urbanizable ordenado con uso residencial.

La ejecución de los planes urbanísticos exige largos periodos de tiempo para la tramitación y gestión en las fases de planeamiento, reparcelación y urbanización. Por el contrario, el Plan de Vivienda tiene una corta vigencia temporal y las acciones que programa deberán encontrarse urbanizadas o vinculadas a un breve desarrollo urbanístico.

El Plan de Vivienda necesita para su materialización de la existencia de suelo calificado y urbanizado para el uso vivienda y en su caso, además, que se pormenorice su finalidad para la construcción de vivienda protegida.

La capacidad del planeamiento para atender los requerimientos del Plan de Vivienda depende además del número de viviendas previstas, de la existencia de suelo urbanizado para ese fin, por haber realizado la totalidad de las acciones previas a la construcción. En consecuencia esta evaluación del planeamiento se concentra en la capacidad y el grado de desarrollo de las actuaciones previstas en el planeamiento vigente.

Para comprobar la capacidad del planeamiento urbanístico para el desarrollo de del Plan de Vivienda se analizará:

- La previsión de viviendas que contiene el planeamiento, diferenciando entre vivienda libre y vivienda protegida.
- El suelo urbanizado existente para la ejecución de vivienda libre y protegida
- El suelo que corresponderá al municipio por el instrumento del aprovechamiento medio.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008
Fecha: 05/08/2025
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



5.1.1 Previsiones contenidas en la Adaptación a la LOUA del PGOU de Utrera

En los cuadros siguientes figuran las previsiones del planeamiento vigente en la actualidad en el municipio.

La revisión de los cuadros pone en evidencia el escaso desarrollo y ejecución de las previsiones contenidas en ese documento que tienen como principal consecuencia escasa cantidad de suelo urbanizado disponible para la construcción de vivienda protegida.

En suelo urbano no consolidado sólo se ha ejecutado la UE-10 que no tiene prevista la construcción de vivienda protegida, y se está ejecutando la UE-12, dónde tampoco está prevista la construcción de vivienda protegida.

En suelo urbanizable ordenado hay suelo urbanizado para la construcción de 648 viviendas en los sectores SUO2-UEC (SUP4), y en el SUO5. Ninguna de estas viviendas se destina por el planeamiento a vivienda protegida.

En suelo urbanizable sectorizado no se ha aprobado definitivamente ninguno de los planes parciales.

En el año 2015 El Pleno municipal tomó un Acuerdo iniciando el procedimiento de declaración del incumplimiento de los deberes u obligaciones urbanísticas de propietarios de terrenos de las unidades de ejecución y sectores siguientes:

A Unidades de Ejecución:

UE-1 (actual UE-1A y UE-1B); UE-3 (actual UE-3); UE-5 (actual UE-4); UE-7 (actuales UE-5 Y UE-6); UE-8 (actual UE-7); UE-9 “La Fontanilla” (actual UE-8); UE-10 “La Fontanilla” (actual UE-9); UE-12 “Silos” (actual UE-11), parte de la UE-13a (actual UE-12-UR1), UE-13b (actual UE-13), UE-15 “Renfe” (actual UE-14), UE-16 “Renfe” (actual UE-15), UE-17 “Antigua Plaza de Toros” (actual UE-16), UE-18 “Los Militares” (actual UE-17), UE-20 (actual UE-18), UE-23 “El Comodoro” (actual UE-21), UE-25 “La Herradera” (actual UE-23), UE-26 “La Pachequilla Norte” (actual UE-24), UE-28 (Modificación nº 31 del PGOU), UE-29 (Modificación nº 31 del PGOU), UE-30 (Modificación nº 31 del PGOU).

B Sectores de Suelo Urbanizable:

SUP-2 (actual SUO-1), parte de SUP-4 (actual UE-B del SUO-2), parte del SUP-5 (actual UE-2 del SUO-3), SUP-6 (actual SUO-4), SUP-1 (actual SUS-1), SUP-3 (actual SUS-2), SUP-7 (actual SUS-3), UE-2 de la Modificación nº 7 del PGOU (Centro Logístico), Modificación nº 19 del PGOU (Finca Vista Alegre), Modificación nº 20 del PGOU (Vista Alegre), Modificación nº 22 del PGOU (Guadalema de los Quintero).

Las previsiones de vivienda de las unidades y sectores contenidas en el

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



planeamiento vigente y su estado de ejecución se recogen en los siguientes cuadros:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE						
Adaptación	PGOU 2002	INSTRUM DESARROLLO	ESTADO DESARROLLO PLANEAMIENTO	ESTADO EJECUCIÓN	VIVIENDA PENDIENTE EJECUCIÓN	VIVIENDA PROTEGIDA PENDIENTE DE EJECUCIÓN
UE-04	UE-05	ED	NO TRAMITADO	NO EJECUTADO	26	10
UE-05	UE-07a	ED	NO TRAMITADO	NO EJECUTADO	99	0
UE-06	UE-07b	ED	TRAMITADO	NO EJECUTADO	57	20
UE-07	UE-08	ED	TRAMITADO	NO EJECUTADO	58	0
UE-08	UE-09	ED	EN TRAMITACION	NO EJECUTADO	62	23
UE-09	UE-10	ED	EN TRAMITACION	NO EJECUTADO	135	52
UE-10	UE-11	PERI	Urbanización recepcionada	Ejecutado	16	0
UE-11	UE-12	ED	NO TRAMITADO	NO EJECUTADO	175	50
UE-12	UE-13-a1	PERI	TRAMITADO	En ejecución	54	0
UE-13	UE-13-b	ED	NO TRAMITADO	NO EJECUTADO	35	12
UE-14	UE-15	PERI	TRAMITADO	NO EJECUTADO	100	0
UE-15	UE-16	PERI	TRAMITADO	NO EJECUTADO	81	0
UE-16	UE-17	PERI	TRAMITADO	NO EJECUTADO	26	0
UE-17	UE-18	-	NO TRAMITADO	NO EJECUTADO	125	44
UE-28	modificación	ED	NO TRAMITADO	NO EJECUTADO	29	0
UE-29	modificación	ED	NO TRAMITADO	NO EJECUTADO	38	0
UE-30	modificación	ED	NO TRAMITADO	NO EJECUTADO	65	0
Total					1.181	210

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE							
Adaptación	PGOU 2002	INSTRUM DESARROLLO	DELIM UNIDADES	ESTADO DESARROLLO PLANEAMIENTO	VIVIENDA TOTAL	VIVIENDA PENDIENTE EJECUCIÓN	VIVIENDA PROTEGIDA
SUO-01	SUP2	PP		TRAMITADO	263	263	
SUO-02	SUP4	PP	UE-A	Urbanización recepcionada	973	0	
			UE-B	TRAMITADO	0	377	
			UE-C	Urbanización recepcionada	0	282	
SUO-03	SUP5	PP	UE-1	Urbanización recepcionada	938	0	
			UE-2	TRAMITADO	0	384	
SUO-04	SUP6	PP		TRAMITADO	1080	1080	428
SUO-05	SUP9	PP		Urbanización recepcionada	468	366	
Total					3.722	2.752	428

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE				
Adaptación	PGOU 2002	INSTRUM DESARROLLO	ESTADO DESARROLLO PLANEAMIENTO	VIVIENDA TOTAL
SUS-01	SUP1	PP	EN TRAMITACION	250
SUS-02	SUP3	PP	EN TRAMITACION	540
SUS-03	SUP7	PP	EN TRAMITACION	400
Total				1.190



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



Como resultado de este análisis se concluye que la capacidad del suelo urbanizado en unidades y sectores es:

CAPACIDAD DEL SUELO URBANIZADO EN UNIDADES Y SECTORES

Unidad o sector	Total Vivienda Pendiente de ejecutar	Vivienda protegida pendiente de ejecutar
UE-10	16	0
SUO	SUO2 UEC	282
	SUO-05	366
TOTAL	664	0

Capacidad del suelo con el planeamiento tramitado, sin ejecutar la urbanización y con procedimiento de declaración del incumplimiento de los deberes u obligaciones urbanísticas.

CAPACIDAD DE LAS UNIDADES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO TRAMITADO

	Total Vivienda Pendiente de ejecutar	Vivienda protegida pendiente de ejecutar
UE-06	57	20
UE-07	58	0
UE-12	54	0
UE-14	100	0
UE-15	81	0
UE-16	26	0
Total	376	20

CAPACIDAD DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO TRAMITADO

	Total Vivienda Pendiente de ejecutar	Vivienda protegida pendiente de ejecutar
SUO-01	263	0
SUO2 UEB	377	0
SUO3 UE2	384	0
SUO4	1.080	428
Total	2.104	428

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



A6. RECURSOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDAS

6.1 Patrimonio Público del Suelo

Los bienes y recursos con los que cuenta en la actualidad el Ayuntamiento de Utrera son los incluidos en el Patrimonio Municipal de Suelo, regulado por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y su Reglamento General (aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).

Los patrimonios municipales de suelo son instrumentos de intervención del mercado del suelo previsto por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Las finalidades de los patrimonios municipales de suelo son:

- a *Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.*
- b *Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.*
- c *Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, con la finalidad de incidir eficazmente en la formación de los precios.*
- d *Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.*

Integran los Patrimonios públicos de suelo los bienes y recursos siguientes:

- a) *Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.*
- b) *Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.*
- c) *Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta ley.*
- d) *Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, una vez descontado el importe destinado a garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.*
- e) *Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta ley.*
- f) *Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.*
- g) *Los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008
Fecha: 05/08/2025
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



enajenación.

6.1.1 Bienes inmuebles:

Analizado el Inventario del Patrimonio Municipal se han identificado las parcelas destinadas a vivienda y que en la actualidad no han sido construidas. El ámbito urbanístico, la situación de urbanización y número de viviendas se contiene en el siguiente cuadro

PARCELAS DESTINADAS A VIVIENDA EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL			
Localización	Proyecto de Reparcelación	Urbanización	nº viviendas
SUP2 El Hospitalito-SUO1	SI	NO	41
PERI La Coduva-UE12	SI	NO	10
UE7	SI	NO	6

Se cedió a PRODUSA parcela en el sector SUO 5 para la construcción de 12 viviendas.

El Ayuntamiento de Utrera realizó en el año 2018 la recompra de un bloque de viviendas en alquiler construido por la empresa PRODUSA y que debido a la crisis esta empresa cayó en manos privadas. En abril del año 2018 el Pleno municipal autorizó la compra de los bloques de la promoción de Brigadas Internacionales con 48 viviendas, y en diciembre de 2021 se autoriza la compra de las promociones de Movimiento Maqui con 42 viviendas. Se sigue trabajando en el rescate las promociones de Antonio de Nebrija con 40 viviendas.

6.1.2 Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es un instrumento previsto en la Ley con la finalidad de evitar la presencia de solares y edificaciones en malas condiciones en el interior de las áreas urbanas. El objeto de este instrumento es asegurar que el deber de ejecutar la edificación que corresponde al propietario o quien cuente con derecho suficiente para ello, se ejercita de acuerdo al interés general, en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico.

Mediante la aplicación de este instrumento se persigue:

- Construir los terrenos en los plazos previstos por el planeamiento evitando la retención especulativa del suelo y su eventual subida del precio.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



- Mejorar la calidad del medio ambiente urbano. Los terrenos sin edificar y fuera de uso y control por su propietario se convierten en lugares de abandono de desperdicios y presencia de fauna potencialmente peligrosa para la salud de las personas. Desde el punto de vista del paisaje urbano la presencia de solares y edificaciones ruinosas son lugares que fragmentan la unidad de la imagen urbana.
- Conseguir una ciudad compacta y bien conservada limitando las deseconomías asociadas a la dispersión urbana y el crecimiento por extensión. La existencia de solares no construidos impulsa a solventar las necesidades de vivienda en terrenos más exteriores, obligando a la extensión de las redes de urbanización y al incremento de los gastos por el mantenimiento de estos servicios.

En la actualidad el Ayuntamiento de Utrera no utiliza el instrumento del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. En su lugar, utiliza un sistema de sanción coercitiva y ordenes de ejecución sobre las edificaciones que presentan condiciones constructivas o de ornato inadecuadas.

B. DIAGNÓSTICO

El Diagnóstico del Plan de Vivienda trata de poner en relación los seis bloques que componen la información. El documento trata de integrar las observaciones contenidas en la información, relacionar su contenido y orientarlo hacia la finalidad del Plan.

El Diagnóstico partirá de establecer la necesidad de vivienda que se prevé en el municipio en los próximos años. Se debe recordar que los planes de vivienda tienen una vigencia máxima de 5 años. Además de la cantidad de demanda, tiene especial importancia realizar una prognosis respecto a la cualidad de la misma. El diagnóstico establece una hipótesis de la estratificación de la demanda de vivienda según la capacidad de compra de la que dispondrán los nuevos adquirentes.

En segundo lugar el Diagnóstico aborda la situación de los medios con los que se debe satisfacer la demanda de vivienda. Se repasa la capacidad del mercado inmobiliario y de la construcción en la Utrera, la capacidad de la ciudad edificada y las posibilidades contenidas en el planeamiento urbanístico municipal.

Los siguientes dos apartados se destinan a revisar la situación de la ciudad y el parque de viviendas con la finalidad de establecer prioridades para mantener la ciudad en su conjunto activa y bien conservada. La rehabilitación del parque de vivienda y la mejora del espacio público para la construcción de barrios

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



socialmente integradores son decisivos para lograr una ciudad atractiva en términos de calidad de vida.

El último apartado del Diagnóstico trata de relacionar los medios con los que cuenta la Administración para instrumentar la política municipal de vivienda y el Plan de Vivienda.

B1. NECESIDAD DE VIVIENDA

1.1 Incidencia de la posición territorial de Utrera en la demanda de vivienda

Utrera ha sido tradicionalmente el principal centro agrícola del sur de la provincia de Sevilla. Sin embargo la cercanía al área Metropolitana de Sevilla y las buenas comunicaciones que mantiene con la capital ha propiciado la diversificación de su base productiva y la captación de flujos migratorios desde otros lugares del área.

Utrera es receptor de población y hogares cuyo mercado de trabajo se localiza en la aglomeración de Sevilla. En las fases económicas expansivas Utrera ha acogido población y vivienda por encima de su capacidad de empleo. En la primera década del presente siglo, la elevación de los precios de la vivienda en los municipios centrales del área metropolitana favoreció la inmigración al municipio de Utrera de jóvenes familias en búsqueda de un alojamiento asequible. La crisis frenó este proceso.

En consecuencia, la dinámica de la vivienda en el municipio de Utrera es dependiente del ciclo económico y del funcionamiento de la oferta de viviendas en la aglomeración de Sevilla. Además, se debe tener presente que, en la actualidad, parte de la población residente en el municipio tiene su trabajo fuera de él. La residencia de estas personas está motivada por cuestiones del coste del alojamiento, pero también por la formación de vínculos personales o familiares en el municipio y por la calidad de vida que ofrece la ciudad.

De acuerdo con el escenario actual del Área Metropolitana no es previsible que durante la vigencia del Plan de Vivienda se produzca un repunte de la inmigración hacia el municipio. Pero se deberá trabajar activamente para que no se produzcan procesos de emigración de las familias llegadas hace una década y la partida de jóvenes residentes en el municipio.

1.2 La demanda de vivienda

1.2.1 Demanda generada por nuevos hogares

La determinación de nuevos hogares se realiza mediante proyección del número de hogares actual. La generación de nuevos hogares depende de las siguientes variables:

- Emancipación de personas jóvenes. La emancipación se produce entre los 25 y los 34 años de edad y está altamente condicionada por factores económicos. De acuerdo con los datos nacionales de emancipación entre las edades de 25 a 29 años se emancipan el 55% de las personas, y entre las edades de 30 a 34 años se emancipan hasta el 78%.
- Flujos migratorios. Utrera tuvo saldos migratorios positivos coincidiendo con el ciclo económico favorable (2001-2008). En los últimos tres años ha tenido un saldo ligeramente negativo. La tasa migratoria depende fundamentalmente de la dinámica del grupo de población de entre los 16 y 34 años de edad. Para la vigencia del Plan se prevé una tasa decreciente para el grupo de entre los 16 y 34 años de edad. De acuerdo con los datos de proyección de población elaborada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, en los próximos años el grupo de población de entre 25 y 34 personas descenderá de 6.887 personas a 6.194. La reducción de población en este grupo de edad tiene su origen principalmente en el estrechamiento de la pirámide de población y en segundo lugar a una ligera tasa migratoria negativa.
- Envejecimiento de la población. Las condiciones de vida, hábitos y alimentación saludables y la mejora de los servicios de salud favorece el progresivo envejecimiento de la población. Se mantendrán tasas de mortandad similares a las del periodo anterior lo que implica de hecho una mayor cantidad de personas con edad más avanzada y un retardo en la reutilización del parque de viviendas por nuevas familias. Combinando los datos de personas mayores de 64 años que viven solas y el número de defunciones de personas con más de 64 años se estima el número de viviendas que quedan en situación de ser ocupadas por un nuevo hogar.
- Pautas de convivencia. Es una tendencia generalizada el incremento de hogares unipersonales. El envejecimiento y la viudedad, la separación y divorcios de parejas o matrimonios y la autonomía personal produce el incremento de los hogares unipersonales. Los últimos datos disponibles sobre esta variable son los recogidos en el Censo 23 de febrero de 2023 (últimos datos aportados por el Instituto Nacional de Estadística, como se aprecia en el gráfico). En esa fecha el número de hogares unipersonales era de 5.732 ligeramente superior comparativamente al de otros municipios del ámbito, pero inferior al de los municipios centrales del área metropolitana.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008
Fecha: 05/08/2025
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Hogares de una sola persona (unipersonales) según sexo y edad.
Unidades: Hogares

	Menos de 30 años	De 30 a 39 años	De 40 a 49 años	De 50 a 59 años	De 60 a 69 años	De 70 a 79 años	De 80 y más años	Total
Utrera								
Ambos Sexos	313	784	715	571	1.057	981	1.310	5.732
Hombre	168	477	415	278	392	143	524	2.397
Mujer		307	300	293	665	838	786	3.334
Notas:								
El símbolo ' ' debe interpretarse como dato que no se proporciona por muestra insuficiente.								
Fuente:								
Instituto Nacional de Estadística								

A partir de estas hipótesis se estima que durante la vigencia del Plan se emanciparán 2.581 personas que generarán 1.520 hogares, una media de 304 hogares al año. A esta cantidad se añadirán, como consecuencia de divisiones de hogares 26 nuevos hogares al año.

Se estima que al año 50 viviendas quedarán disponibles para ser reutilizadas por nuevas familias.

En consecuencia, se establece una previsión de formación de 280 nuevos hogares al año, lo que implica una demanda generada por nuevos hogares de 1.400 nuevas viviendas para el periodo de vigencia del Plan de Vivienda.

1.2.2 Demanda de vivienda embalsada.

La demanda de vivienda embalsada se refiere a la existencia de una demanda de vivienda en el municipio que no se ha podido satisfacer por falta de vivienda en el mercado.

En términos generales en el municipio de Utrera existe una oferta de vivienda variada en ubicación, tipología residencial y precio. El mercado de vivienda no se ha encontrado desabastecido en los últimos años como demuestra que al año se realizan aproximadamente 300 transmisiones de vivienda. Como se verá más adelante, el precio de la vivienda en Utrera es similar al precio de referencia de la vivienda protegida. En términos generales no existe una demanda embalsada causada por el desabastecimiento del mercado inmobiliario.

1.2.3 La necesidad de vivienda de los grupos con menores recursos.

Existe un grupo numeroso de personas que no puede acceder al mercado de vivienda por circunstancias económicas o sociales. Los datos utilizados son los facilitados por los Servicios Sociales municipales.

De acuerdo con la información facilitada están ocupadas en el municipio 186 viviendas sin los consiguientes permisos. Estas viviendas se localizan en Pasaje Andalúz, Avda. Calzas Anchas, Vistalegre y Barriada de la Paz. Por último, viven en caravanas 5 familias.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrerar.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



PERSONAS CON PRECARIEDAD EN EL ALOJAMIENTO

Personas que viven en precario	Familias que viven en viviendas ocupadas	186 viviendas ocupadas, afectadas 747 personas
Personas que viven en alojamientos no convencionales	Personas que viven en caravanas	5 familias; 38 personas

Además de estas situaciones los Servicios Sociales prestan ayuda a 1.258 familias que se encuentran en precario. Las situaciones de precariedad se fundamentan en causas económicas. Entre estas familias se encuentran situaciones de desahucios hipotecarios e incapacidad para hacer frente los gastos de alojamiento.

PERSONAS EN PRECARIEDAD ECONÓMICA

Personas que viven en precario	Familias que reciben ayudas de la administración para hacer frente a los gastos de alojamiento	1.258 familias; 5.032 personas
--------------------------------	--	--------------------------------

Junto a estas situaciones de precariedad por causas económicas o sociales existen un conjunto de situaciones de alojamiento deficiente o inadecuado a las necesidades de las personas que lo habitan. En general, en este grupo además de las deficiencias del alojamiento se une las dificultades económicas.

Viviendas con problemas de deterioro grave. Se han detectado 43 unidades que se localizan en barriada El Tinte, barriada de la Fontanilla y barriada de La Paz. Existen otras unidades en las calles: Vicente Giráldez, Juan de Anaya, Mártires, Covadonga y Movimiento Maqui. Las situaciones de hacinamiento afectan a 38 viviendas que se localizan en la barriada de El Tinte y en la barriada de La Paz.

Viviendas no adaptadas a las necesidades de las personas que residen en ellas. Se han detectado 4 situaciones que se localizan en la Casa Cuartel.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4

RESUMEN DE VIVIENDAS DEFICIENTES PARA EL USO

Viviendas con problemas de deterioro grave	Viviendas deterioradas	43 viviendas
Hogares en situación de hacinamiento	Superficie de vivienda insuficiente para el tamaño familiar	38 viviendas; 151 personas
Vivienda no adecuada a las necesidades	Casos de discapacidad incompatible con las características de la vivienda	4 viviendas. 21 personas

1.2.4 La clasificación de la demanda de vivienda.

La necesidad de vivienda engloba a la totalidad de los hogares que precisan de un cobijo: por formar un nuevo hogar, por necesitar condiciones diferentes a los de su alojamiento actual o por necesitar alojamiento en un nuevo destino. La necesidad de vivienda se convierte en demanda efectiva cuando el hogar tiene capacidad económica para acudir al mercado. Por tanto, conviene diferenciar desde un inicio la necesidad de vivienda, la demanda efectiva y la necesidad de vivienda no satisfecha en el mercado.

Clasificación de la demanda efectiva en función de su capacidad económica.

La clasificación de la demanda efectiva se ha realizado mediante métodos indirectos. Los datos directos provienen fundamentalmente de encuestas y del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. En Utrera los datos existentes en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida no están suficientemente actualizados y contrastados.

Para clasificar la demanda de vivienda se utilizará la información facilitada por los Servicios Sociales y los datos de población, actividad económica y empleo en el municipio. Como se deduce de la proyección de nuevos hogares realizada, el 92% de los nuevos hogares se producirá por emancipación de personas de entre 25 y 34 años. El dato determinante para clasificar la demanda es el conocer el recurso económico con el que cuentan estas personas para hacer frente a la compra de vivienda. A este dato sólo es posible acercarse de manera indirecta y realizar estimaciones para establecer hipótesis. En base a ello se establece lo siguiente

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



HIPÓTESIS DE DEMANDA DE VIVIENDA AGRUPADA POR CAPACIDAD DE LOS ADQUIRIENTES

Nº de veces IPREM	Nº de hogares/año	Nº de hogares vigencia del Plan
Hasta 2,5	62	310
Hasta 3,5	152	760
Hasta 5,5	44	220
Más	22	110
	280	1.400

1.3 El mercado inmobiliario en el municipio

En el municipio de Utrera conviven los núcleos urbanos de: Utrera, Guadalema de los Quinteros, Pinzón y Trajano y el hábitat rural diseminado de El Torbiscal. En el suelo no urbanizable fueron surgiendo desde las últimas décadas del pasado siglo diversos núcleos de viviendas que han sido reconocidas como suelo urbano o como asentamientos urbanísticos.

Sin embargo a efectos de mercado inmobiliario la oferta y demanda de vivienda principal se concentra casi en exclusiva en el núcleo de Utrera. Este núcleo concentra el 96,38% de la población. El resto de los núcleos de población tiene una escasa significación.

Será el núcleo de Utrera el receptor principal de la nueva demanda de vivienda y donde se localizarán muy mayoritariamente la oferta de viviendas, la rehabilitación y otras actuaciones previstas por el Plan de Vivienda.

Sin disponer de datos fidedignos sobre nueva promoción en el municipio, se detecta una baja actividad inmobiliaria en el municipio. La demanda de vivienda se ha satisfecho mediante la utilización del parque, aunque está cuestión tampoco se ha podido comprobar con exactitud al no poder disponer de datos de ocupación de vivienda. Todo parece indicar que en los últimos años se han recolocado parte de los activos inmobiliarios construidos con anterioridad a la crisis inmobiliaria y que estos sirven para cubrir las necesidades de los nuevos hogares.

En relación con el precio de la vivienda se observa una importante disparidad del precio según los barrios y área de la ciudad de Utrera. El precio oscila en una horquilla entre los 950 €/m²t y los 1.500,00 €/m²t.

El precio de referencia de la vivienda protegida de acuerdo con el módulo actual y los coeficientes establecidos por el Plan Vive en Andalucía, de

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-23030, oscila entre los 1.396,35€/m² útil y los 1.861,80 €/m² útil. La diferencia entre m² construido y m² útil varía según la tipología y el diseño de la vivienda. Se estima que la superficie útil de la vivienda oscila entre el 25% y el 30% de la superficie construida. Con lo que se puede concluir que el precio de la vivienda en el municipio se aproxima a la horquilla de precio de referencia de la vivienda protegida.

PRECIO DE REFERENCIA VIVIENDA PROTEGIDA

Coeficiente Territorial	Coeficiente Categoría		
	Régimen Especial (1,5)	Régimen General (1,7)	Precio limitado (2,0)
Municipios Grupo 4 (1,07)	1.396,35 €/m ² útil	1.582,53 €/m ² útil	1.861,80 €/m ² útil

1.4 Recursos para la ejecución del Plan de Vivienda

1.4.1 La capacidad no utilizada del parque de viviendas.

A partir de la observación y trabajo de campo se ha detectado la existencia de vivienda vacías en los sectores SUO-2, SUO-3 y SUO5. La vivienda vacía en estos sectores se cuantifica entre 120 y 190 unidades.

Del análisis del patrimonio de suelo municipal se desprende que los recursos con los que en la actualidad cuenta el Ayuntamiento de Utrera se localiza en unidades o sectores sin urbanizar.

PARCELAS INCLUIDAS EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Localización	Proyecto Reparcelación	Urbanización	nº viv
SUP2 El Hospitalito	SI	NO	41
PERI La Coduva	SI	NO	10
UE 07	SI	NO	6

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



El sector SUP2 y la unidad UE07 se encuentran entre las unidades sobre las que se ha declarado el incumplimiento de plazos.

1.4.2 La capacidad del planeamiento municipal.

El planeamiento general en vigor en el municipio es la Adaptación a la LOUA del PGOU del año 2001 y el texto refundido de 2002. La Adaptación a la LOUA del PGOU se aprobó definitivamente el 9/10/2008.

El Plan de Vivienda contará con los recursos contenidos en el planeamiento vigente. El suelo disponible en el planeamiento y el suelo realmente ejecutado figuran en el siguiente cuadro.

CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE				
	Viviendas previstas	no ejecutadas	Viviendas pendientes suelos urbanizados	de ejecutar en
Categoría de suelo	Total Viv. Pendiente de ejecutar	Vivienda protegida prevista	Total Viv. Pendiente de ejecutar	Vivienda protegida prevista
Urbano no Consolidado	1.181	210	16	0
Urbanizable Ordenado	2.752	428	648	0
Urbanizable Sectorizado	1.190	0	0	0
	5.123	638	664	-

Existe suelo urbanizado en las unidades y sectores previstos en el planeamiento vigente para la construcción de 664 viviendas. Además se debe considerar la capacidad de la SUP 8 incluida como suelo urbano consolidado por la Adaptación y que tiene capacidad para la construcción de 375 viviendas. La capacidad total en suelo urbanizado es de 1.039 viviendas. No existe suelo urbanizado reservado para la ejecución de vivienda de protección.

El suelo urbanizado para la construcción de vivienda se localiza en los sectores SUO 2UE-C; SUO 5 y UE-10.

- El suelo urbanizado en la actualidad cuenta con capacidad para construir 664 viviendas que resulta insuficiente para atender la demanda de vivienda prevista.
- Las unidades de ejecución y sectores que no han cumplido los plazos de ejecución han sido objeto de inicio del procedimiento de declaración del incumplimiento de los deberes u obligaciones urbanísticas. Este suelo tiene capacidad para la construcción de 4.364 viviendas de las cuales 638 serían viviendas de protección.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrerar.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



CAPACIDAD DE LOS SUELOS RESIDENCIALES NO EJECUTADOS

Categoría de suelo	Total Viv Pendiente de ejecutar	Vivienda protegida prevista
Urbano no Consolidado	1.165	210
Urbanizable Ordenado	2.009	428
Urbanizable Sectorizado	1.190	-
	4.364	638

De acuerdo con lo previsto en el PGOU vigente el incumplimiento de los plazos previstos en el Programa de Actuación facultará al Ayuntamiento de Utrera para formular el planeamiento de desarrollo, modificar los ámbitos de que se trate y fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar en su caso los terrenos precisos.

Las unidades y sectores que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado podrán acortar los plazos de ejecución y permitir su urbanización y construcción en un plazo más breve. En los cuadros adjuntos se puede ver la capacidad de las unidades y sectores con planeamiento tramitado

CAPACIDAD DE LAS UNIDADES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO TRAMITADO

	Total Vivienda Pendiente de ejecutar	Vivienda protegida pendiente de ejecutar
UE-06	57	20
UE-07	58	0
UE-12	54	0
UE-14	100	0
UE-15	81	0
UE-16	26	0
Total	376	20

CAPACIDAD DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO TRAMITADO

	Total Vivienda Pendiente de ejecutar	Vivienda protegida pendiente de ejecutar
SUO-01	263	0
SUO2 UEB	377	0
SUO3 UE2	384	0
SUO4	1.080	428
Total	2.104	428

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



B2 MANTENIMIENTO Y USO DEL PARQUE DE VIVIENDAS. LA REHABILITACIÓN

Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada en el marco de las políticas públicas en materia de vivienda es imprescindible el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas. El derecho a la vivienda digna y de calidad no se circunscribe a la nueva promoción. Este derecho se extiende sobre el patrimonio construido mediante la exigencia de estándares mínimos durante la vida de las edificaciones y a la recuperación y rehabilitación de aquellas que el deterioro convierte en inhabitables.

2.1 La utilización anómala del suelo y la vivienda.

2.1.1 Infravivienda.

De acuerdo con el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias: Se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

- *Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.*
- *Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.*

El trabajo de campo y el análisis de datos estadísticos no han detectado situaciones que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Los servicios técnicos municipales actúan en las situaciones de deterioro de la edificación mediante Órdenes de Ejecución.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--



Los Servicios Sociales municipales han considerado que se producen condiciones graves de deterioro de la vivienda en 43 unidades. Las viviendas con estos problemas se localizan en barriada El Tinte, barriada de la Fontanilla y barriada de La Paz. Existen otras unidades en las calles: Vicente Giráldez, Juan de Anaya, Mártires, Covadonga y Movimiento Maqui.

2.1.2 Vivienda no ajustada a las necesidades de las personas residentes

Se trata de viviendas que no se adecúan a las necesidades de las personas que residen en ellas. Los Servicios Sociales han detectado 4 viviendas localizadas en la Casa Cuartel situada en la Calle Catalina de Perea. Alguno de los miembros del hogar padece discapacidad incompatible con las condiciones del alojamiento.

2.1.3. Solares.

La determinación de solares se ha realizado a partir de los datos del Catastro. A estos datos se les ha corregido para dejar exclusivamente los terrenos en suelo urbano consolidado, se ha eliminado los solares localizados en unidades de suelo urbano no consolidado o en sectores no urbanizados. Además no se han considerado los solares de los ámbitos SUP 8 Ruedo de Consolación, SUO2 UEB El Merendero y SUO5 Santa Matilde porque se han considerado como áreas urbanizadas pendientes de construcción y se evalúan en la ejecución de planeamiento de desarrollo.

Los datos se incluyen en el siguiente cuadro:

SOLARES LOCALIZADOS EN ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS DEL NÚCLEO DE UTRERA	
Ámbitos	Nº de solares
Centro histórico	52
Barriadas al noreste Centro Histórico	64
Barriadas al sureste Madres Carmelitas y Coca de la Piñera	6
Barriadas oeste (borde este ferrocarril y Los Molinos)	29
Total	151

De acuerdo con los datos del Catastro en los restantes núcleos de población existen 95 solares distribuido como se recoge en el cuadro.

SOLARES LOCALIZADOS EN ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN MENORES	
Guadalema de los Quinteros	8
Pinzón	17
Trajanos	4

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utraera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



2.2 Rehabilitación y mejora del Parque de vivienda

2.2.1 La rehabilitación del parque de viviendas

El mantenimiento activo y en uso del parque de viviendas contribuye a defender el modelo de ciudad compacta, funcionalmente diversa y socialmente integradora que caracteriza a Utrera Complementariamente la rehabilitación contribuye a la utilización racional de los recursos en infraestructuras y servicios urbanos.

Utrera está configurado por un parque de viviendas potencialmente necesitado de rehabilitación, el 20,7% de las viviendas cuentan con más de 50 años de antigüedad y el 47% del parque está constituido por viviendas unifamiliares sobre las que resulta más sencillo operar. De acuerdo con las características de la edificación se pueden distinguir tres situaciones.

- La rehabilitación de viviendas en el Centro Histórico.

El Centro Histórico de Utrera está sometido al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que contiene un catálogo de edificios protegidos. Las condiciones de protección impuestas a los edificios catalogados con nivel de protección C y D limitan la edificabilidad a la existente en la actualidad, además de tener que respetar los elementos de valor patrimonial identificados. Las condiciones impuestas por la normativa urbanística hacen poco atractiva la intervención sobre parte de estos inmuebles lo que ha repercutido en la aparición de edificios en mal estado y en el deterioro ambiental y del paisaje urbano en partes del Centro Histórico. El aumento de la rehabilitación de las viviendas en el Centro Histórico dependerá en primer lugar de una reforma de la normativa urbanística que mejore la edificabilidad construable en las parcelas con edificación protegida en los grados C y D.

- Rehabilitación de viviendas exteriores al Centro Histórico.

El 47% de las viviendas de Utrera son unifamiliares y la amplia mayoría cuentan con más de 20 años de antigüedad lo que las hace potencialmente merecedoras de actuaciones de mejora energética, adecuación de las instalaciones del edificio a la normativa vigente y subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación como reparación de cubiertas y fachadas. Los datos del Censo establecen que las áreas con mayor concentración de viviendas susceptibles de rehabilitación se encuentran en las secciones censales.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



BARRIADAS CON ELEVADOS INDICES DE EDIFICIOS EN RUINA		
Sección censal	Porcentaje de edificios en estado malo, deficiente o en ruina	Barriada
1003	11,6%	Ambos lados de la Avda. Juan XXIII
2002	10,70%	Madres Carmelitas
2003	18,80%	Coca de la Piñera
2004	Sin datos en el Censo 2011 pero incluida en los informes municipales	La Paz
3003	10,40%	La Estación
5004	28,90%	Guadalema de los Quinteros, Trajano, Pinzón , El Torbiscal
5005	Sin datos en el Censo 2011 pero incluida en los informes municipales	El Tinte

- Rehabilitación de edificios.

Se trata de edificios destinados a vivienda plurifamiliar con deficiencias en especial con necesidad de mejorar su accesibilidad y eficiencia energética. Los ámbitos potencialmente merecedores de este tipo de actuaciones son las barriadas de La Paz, El Tinte y la Fontanilla. Junto a estas barriadas aparecen otros ámbitos de vivienda plurifamiliar como son: los bloques localizados alrededor de las calles Larra y Gerardo Diego; el grupo de bloques localizados en la Avda. de Andalucía; la barriada San Carlos Borromeo y la barriada Madres Carmelitas.

Como se ha indicado, apostar por la rehabilitación de la vivienda ayuda a mantener una ciudad viva lo que repercute en ventajas económicas, ambientales y sociales para el conjunto de los ciudadanos. Mantener activo el parque de viviendas evita el alejamiento de la nueva residencia y la extensión de las redes de urbanización facilita la integración social de los residentes. El mantenimiento del patrimonio edificado contribuye a transmitir la cultura y la identidad local. Y la ausencia de solares y viviendas vacías en áreas consolidadas mejora la calidad ambiental de la ciudad.

- Rehabilitación de viviendas en condiciones deficientes de acuerdo con la información de los Servicios Sociales.

De acuerdo con los datos facilitados por los Servicios Sociales se han detectado situaciones de viviendas con problemas estructurales graves, situaciones de hacinamiento y vivienda no adecuada en 85 casos. Esta vivienda deberá ser rehabilitada y reincorporada al uso.

2.2 2 La necesidad de rehabilitación del Parque Público Residencial.

El parque de vivienda público cuenta la antigüedad y la debilidad de los materiales constructivos suficientes como para hacerlo merecedor de medidas para su mejora. Las actuaciones más relevantes que se deben



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



abordar en este parque de viviendas son:

- La accesibilidad de la edificación. Las viviendas de las barriadas de La Paz, El Tinte y La Fontanilla están en bloques de 4 plantas de altura sin ascensor. Además el acceso a alguno de estos bloques debe producirse por espacios públicos con escaleras y recorridos peatonales no adaptados a personas con minusvalías.
- La mejora de la eficiencia energética del parque público de vivienda. El Objetivo Europeo pasa necesariamente por revisar y mejorar las condiciones de eficiencia energética del parque de viviendas.

B3. REHABILITACIÓN URBANA

3.1 Barrios vulnerables

Se identifican como barrios vulnerables aquellos en los que se superponen deficiencias en el alojamiento con situaciones socioeconómicas de sus residentes que abocan a la exclusión social.

Respecto los resultados de este análisis se deben realizar los siguientes comentarios:

- Según los datos facilitados por los Servicios Sociales concentran en estas barriadas problemas sociales y de deterioro del alojamiento muy por encima de otros barrios del municipio por lo que se han mantenido esas secciones censales en el cuadro.
- Las secciones correspondiente a los núcleos Guadalema de los Quinteros, Trajano, Pinzón, El Torbiscal son núcleos rurales orientados a la actividad agropecuaria, con envejecimiento de la población y ritmos de crecimiento poblacional estancado o en retroceso. Son núcleos con características socioeconómicas y de alojamiento distintas a las que caracterizan a las áreas urbanas. En consecuencia los datos no deben ser comparados con la media municipal. O en otras palabras los porcentajes de las variables analizadas no pueden interpretarse como la representación de un área vulnerable.

3.2 Rehabilitación y mejora del Espacio Público.

El derecho a una vivienda digna está asociado a un barrio adecuadamente dotado en el que el espacio público recupere su función de lugar para la integración y relación social. El espacio público más allá de su función como viario y corredor de comunicación ha sido históricamente en nuestras ciudades un lugar de encuentro entre vecinos. El lugar donde de manera natural socializamos y se aprende a respetar, donde se generan vínculos personales e identidades colectivas.

Esta manera de vivir está siendo reforzada por organismo internacionales y

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



especialistas urbanos. Hoy se reconoce al espacio público como un lugar esencial para que las ciudades prosperen, para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y para reforzar la identidad de las áreas urbanas.

En una ciudad como Utrera, los elementos que componen la red de espacios libres se puede clasificar por la función de sus elementos o por el papel que desempeñan en la organización urbana. Los parques, zonas verdes, plazas, jardines y red de calles cumplen funciones distintas en la organización de la vida urbana como área de recreo al aire libre, lugar de juego y paseo, punto de relación entre vecinos, o sitio de encuentro. Además, estos lugares de acuerdo con las personas que los frecuentan cumplen funciones locales o generales.

Existen una serie de actuaciones fundamentalmente dirigidas a mejorar el espacio público de áreas con significación en la organización de la ciudad. Principalmente se localizan en el Centro Histórico y en los bordes de éste en las rondas y lugares de articulación entre las barriadas y el Centro Histórico.

Desde la perspectiva del Plan de Vivienda se considera prioritaria la actuación sobre aquellas barriadas que presentan mayor grado de vulnerabilidad de acuerdo con el análisis realizado. Las actuaciones en el espacio público de estas barriadas deben incluir las actuaciones que mejoren su relación con el resto de la ciudad y las de escala local dirigidas a la mejora de los lugares internos de la barriada.

B4. MEDIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Se trata de realizar en este apartado una valoración de los medios y recursos con que la administración cuenta para desarrollar la política de vivienda.

- El Registro de demandantes de Vivienda Protegida.

El Registro no cubre en su totalidad las funciones establecidas en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, que aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De acuerdo con la información oral recibida la documentación existente en el Registro no se encuentra suficientemente actualizada y contrastada.

- Detección de la necesidad de vivienda de grupos desfavorecidos.

La necesidad de alojamiento y los problemas de precariedad en la vivienda es atendido por los Servicios Sociales municipales. Este servicio atiende a las

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



familias desde una perspectiva fundamental de atención social.

- El deber de conservación y rehabilitación.

Las regulaciones previstas en la Ley 7/2021 (LISTA) y su Reglamento General (Decreto 550/2022) sobre el uso del suelo y de la edificación conforme a su destino en el planeamiento convergen en la necesidad de mantener el patrimonio construido, en uso y adecuadamente conservado. Para esta finalidad se regula el registro de solares, la declaración de ruina, el deber de conservación y rehabilitación, la inspección periódica de edificios y las órdenes de ejecución. El Ayuntamiento de Utrera actúa exclusivamente mediante declaraciones de ruina y órdenes de ejecución.

- Cumplimiento de los plazos para la ejecución del planeamiento y la edificación.

El planeamiento urbanístico es un instrumento central para la política de vivienda.

- Área de Urbanismo y Área de Vivienda y Patrimonio

El municipio de Utrera cuenta con un Área de Urbanismo y un Área de Vivienda y Patrimonio que integran los servicios con competencias para establecer la definición de la política de vivienda y los departamentos con capacidad para el control y planificación de recursos para su ejecución.

- Promoción y ejecución de vivienda

En abril del año 2018 el Pleno municipal autorizó la compra de los bloques de la promoción de Brigadas Internacionales con 48 viviendas, se han rescatado las promociones de Movimiento Maqui con 42 viviendas y con Antonio de Nébrija con 40 viviendas se están llevando las negociaciones a cabo para su adquisición. También se está trabajando en un plan de venta de las promociones ya adquiridas. Para la gestión de estas viviendas el Ayuntamiento ha puesto en marcha una entidad con forma jurídica de Fundación, adquiriendo nuevas viviendas y con posibilidad de hacer nuevas promociones.

C. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Identificada la situación de la demanda de vivienda en el municipio de Utrera y ponderados los recursos para su satisfacción se trazan los objetivos generales a conseguir con el Plan de Vivienda Municipal.

Los objetivos generales se orientarán a:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.

- Promover la cohesión social en materia de vivienda, y evitar fenómenos de discriminación, exclusión, segregación de los colectivos más vulnerables.
- Impulsar la conservación y rehabilitación del parque de viviendas, así como la utilización adecuada, la calidad y adecuación a las normativas y criterios de seguridad y sostenibilidad ambiental.
- Compatibilizar los objetivos anteriores con los plazos del Plan y las capacidades de las administraciones implicadas.

Complementariamente a los objetivos generales se identifican objetivos específicos direccionados a establecer metas más concretas a conseguir mediante la ejecución del Plan. Para la consecución de las metas se establecen unas estrategias que tratan de alinear los recursos con los que se cuentan con los objetivos específicos.

C1. LA ATENCIÓN A LA DEMANDA DE VIVIENDA DETECTADA

Objetivos

El diagnóstico ha establecido un marco general caracterizado por:

- Elevado grupo de hogares dependientes de ayudas y/o en situación de exclusión o en precario.
- La demanda generada por los nuevos hogares agrupada por nivel de ingresos se recoge en el siguiente cuadro.

HIPÓTESIS DE DEMANDA DE VIVIENDA AGRUPADA POR CAPACIDAD DE LOS ADQUIRIENTES		
Nº de veces IPREM	Nº de hogares/año	Nº de hogares vigencia del Plan
Hasta 2,5	62	310
Hasta 3,5	152	760
Hasta 5,5	44	220
Más	22	110
	280	1.400

- Los hogares con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM tiene su máximo esfuerzo para la atención del alojamiento por debajo de los 500€/mes.
- Los niveles de ingreso por encima de 3,5 veces el IPREM tienen capacidad para acceder al mercado local de vivienda.
- El precio medio de la vivienda en el municipio se encuentra en valores próximos al precio de referencia de la vivienda protegida.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



El objetivo principal del Plan de Vivienda es el atender la necesidad de vivienda en el municipio de acuerdo con las capacidades y medios económicos de los hogares de Utrera. Atendiendo a las capacidades económicas de los hogares existentes y los que se formarán durante la vigencia del Plan se pueden establecer tres grandes grupos. Un primer grupo integra los hogares existentes en la actualidad que, contando con alojamiento, tienen graves dificultades para hacer frente a los gastos ligados a su funcionamiento. Un segundo grupo integra a los nuevos hogares que se formarán durante la vigencia del Plan cuyo nivel de ingresos se sitúa por debajo de 2,5 veces el IPREM lo que dificulta las posibilidades para la compra de vivienda. Finalmente el tercer grupo integra los hogares existentes y de nueva formación cuyo nivel de ingresos supera 2,5 veces el IPREM y que buscan una vivienda.

Son objetivos específicos:

- **Atender las necesidades de alojamiento de la población con menores recursos.** Los servicios sociales del Ayuntamiento atienden en la actualidad a más de 1.000 hogares con dificultades para hacer frente a los gastos ocasionados por el uso de la vivienda, el pago de recibos de suministros o del alquiler. Se trata en general de familias que cuentan con vivienda en alquiler o propiedad y que los efectos de la crisis económica han agravado su situación.
- **Asegurar la existencia de oferta de vivienda ajustada a la capacidad económica de los residentes en el municipio.** Durante la vigencia del Plan se prevé un incremento del número de hogares de 1.400 unidades. Se trata de personas jóvenes que inician su actividad laboral con sueldos bajos. Los ingresos de estas personas se sitúan en el 72% de los casos en un nivel inferior a 2,5 veces el IPREM. Mayoritariamente, los hogares son formados por una o dos personas. Las circunstancias personales y laborales de este grupo evolucionan rápidamente los años siguientes, aumentando los ingresos del hogar, cambiando de lugar de residencia y necesitando ampliar el tamaño de la vivienda. Para este grupo de personas el alquiler de la vivienda a un precio razonable es una opción consistente. Los hogares con un nivel de ingresos superior a 2,5 veces el IPREM tienen su preferencia en la compra de vivienda.
- **Animar la actividad del sector de la construcción e inmobiliaria en el municipio. La actividad de la construcción se ha reducido en el municipio desde el año 2007.** A partir de la crisis inmobiliaria, la construcción de vivienda nueva cayó paulatinamente. El objetivo del Plan es el de contribuir a la reactivación del sector inmobiliario y de la construcción en el municipio mediante la potenciación de la actividad de rehabilitación y la recuperación de la construcción de obra nueva. Para



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



esta reactivación se cuenta de una parte con la demanda de vivienda que aparecerá en el municipio en los próximos años y de otra, con la captación de las ayudas previstas en los planes de vivienda de Andalucía y del Estado para las actuaciones de rehabilitación.

Estrategias

Las estrategias se estructuran de acuerdo con la distinta capacidad de las personas y los hogares para atender los gastos derivados del alojamiento. Se establecen 5 tramos. El primer tramo corresponde con las personas y hogares sin capacidad para hacer frente a los gastos del alojamiento. El segundo tramo recoge al grupo de población con límite de ingresos en el 2,5 el IPREM. El tercer tramo corresponde con el grupo de población con ingresos entre el 2,5 y 3,5 veces el IPREM; el cuarto grupo corresponde con el grupo de población con ingresos entre el 3,5 y 5,5 veces el IPREM. Finalmente, el quinto grupo corresponde con el grupo de población con ingresos superior a 5,5 veces el IPREM.

Estrategia en relación con las personas y hogares sin capacidad para hacer frente a los gastos de alojamiento

La Administración atiende la necesidad de alojamiento de las personas y familias sin recursos suficientes para hacer frente a los gastos del alojamiento. La atención a estas familias se realiza fundamentalmente mediante las siguientes medidas:

- Asistencia específica en materia de ayudas a la vivienda a estas personas. Los planes de vivienda de Andalucía y del Estado tienen distintos programas para la ayuda a personas inquilinas y ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
- Construcción a cargo del Ayuntamiento de Alojamiento Protegido. Dado el elevado número de personas y familias en situación de precariedad se debe promover la construcción de Alojamiento Protegido sobre suelo dotacional. El Patrimonio Municipal de Suelo dispone de suelo dotacional que podría ser utilizado con esta finalidad. La función del Alojamiento Protegido es atender las demandas graves y sobrevenidas para derivarse posteriormente a alojamientos normalizados.

Estrategia en relación con el grupo de población con límite de ingresos en 2,5 veces el IPREM

La Administración asegura la existencia de una oferta de vivienda para compra o alquiler que satisfaga las necesidades de este grupo, atendiendo a sus

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2025101225000008
	ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025		
	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09		Fecha: 05/08/2025
			Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL



capacidades económicas. La construcción de viviendas a un precio asequible para la capacidad de ingresos de este grupo no puede confiarse a la iniciativa privada. Los costes de suelo, construcción y promoción dejan un escaso margen respecto al precio de venta que puede pagar el adquiriente.

De acuerdo con los análisis realizados se necesitarán 62 viviendas al año; 310 para toda la vigencia del Plan para cubrir la demanda generada por nuevos hogares. A esta demanda se le debe añadir la demanda generada por el grupo de población de escasos recursos.

Se estima que se debe prever vivienda para cubrir la necesidad del 50% de las viviendas ocupadas, las viviendas con problemas estructurales, las situaciones de hacinamiento y las situaciones de vivienda no adecuada a las necesidades de los residentes. Parte de estas viviendas podrán ser rehabilitadas y reincorporadas al parque de viviendas. La necesidad de este tipo de vivienda se concreta en el siguiente cuadro:

ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PARA EL GRUPO CON INGRESOS INFERIORES A 2,5 VECES EL IPREM	
Viviendas ocupadas, 50% del total	93
Viviendas con graves problemas estructurales	43
Vivienda con problemas de hacinamiento	38
Nuevos hogares por emancipación y otros fenómenos demográficos	310
Total	403

La satisfacción de esta necesidad se puede resolver mediante dos alternativas: ampliación del parque de viviendas de alquiler o la construcción de nueva vivienda por parte del ayuntamiento. Estas acciones se pueden adoptar de forma coordinada o puede optarse sólo por alguna de ellas. Para centrar esta elección se acompaña un cuadro sobre ventajas e inconvenientes de cada una de las propuestas.

ALTERNATIVAS PARA ATENDER EL GRUPO DE POBLACIÓN CON RENTA INFERIOR A 2,5 VECES EL IPREM			
Alternativas	Acción	Ventajas	Inconvenientes
Construcción de vivienda para la venta	Construcción de vivienda para la venta	Mayor control sobre la recuperación de la inversión. Recuperación completa del capital para poder iniciar nuevas actuaciones	Coste de la actuación Los planes de vivienda de Andalucía y del Estado no tienen programas de Ayuda para estas actuaciones.
Crear parque de viviendas en alquiler	Construcción de vivienda para el alquiler	Los planes de vivienda de Andalucía y del Estado tienen programas de Ayuda para estas actuaciones que pueden llegar hasta el 50% del coste de la actuación. Se genera un parque público de vivienda en alquiler para atender situaciones de grupos con especiales dificultades al acceso a la vivienda como jóvenes, mujeres, etc.	Dificultad posterior para la gestión del cobro del alquiler.
	Intermedia	Los planes de vivienda de Andalucía y	Es insuficiente por si sólo para

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



r en el mercado del arrendamiento	del Estado tienen programas de Ayuda para estas actuaciones	atender la demanda.
--	--	---------------------

La atención de estas estrategias implica:

La construcción de vivienda de protección de régimen especial para la venta.

- Construcción de vivienda para la venta. Construcción a cargo del Ayuntamiento de vivienda protegida municipal con precio de venta similar a la vivienda protegida de régimen especial. La acción implica:
 - Crear un régimen de vivienda protegida municipal para ajustar las condiciones de diseño. Se incluiría en el Plan de Vivienda.
 - Activar el desarrollo de suelo urbanizado y obtención del 10% de aprovechamiento medio como se indica en las estrategias correspondientes a la creación de suelo urbanizado.
 - Construcción de las viviendas

La alternativa de crear un parque de viviendas en alquiler

- Construcción de vivienda para el alquiler. Construcción a cargo del Ayuntamiento de vivienda en alquiler. La acción implica:
 - Activar el desarrollo de suelo urbanizado y obtención del 10% de aprovechamiento medio como se indica en las estrategias correspondientes.
 - Construcción de las viviendas
 - Gestionar el alquiler de las viviendas.
- Activar actuaciones de intermediación en el mercado de arrendamiento de viviendas. La acción implica:
 - Intermediar en el mercado del arrendamiento, facilitando el alquiler de viviendas deshabitadas.
 - Intermediar para poner en alquiler productos inmobiliarios que han quedado paralizados como consecuencia de la crisis.
 - Intermediar en el mercado de venta de viviendas para su puesta en alquiler.

Estrategia en relación con el grupo de población con límite de ingresos entre el 2,5 y 3,5 veces el IPREM

La Administración asegura la existencia de una oferta de suelo que permita la construcción de vivienda a promotores privados y cuyo precio de venta sea asequible para la capacidad de este grupo. En la actualidad el precio de referencia de este grupo coincide con la media del precio de venta en el municipio. Complementariamente la administración podría promover la construcción de parte de estas viviendas para asegurar la oferta. De acuerdo

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



con los análisis realizados se necesitarán 152 viviendas al año, 760 para toda la vigencia del Plan. La atención de esta estrategia implica:

- Activar la construcción de los suelos urbanizados y no construidos en los sectores SUO 2UE-C y SUO 5.
- Activar el desarrollo de suelo urbanizado como se indica en la estrategia correspondiente.
- Promoción por la Administración de parte de estas viviendas para asegurar la oferta.

Estrategia en relación con el grupo de población con límite de ingresos entre el 3,5 y 5,5 veces el IPREM

La Administración asegura la existencia de una oferta de suelo que permita la construcción de vivienda a promotores privados y cuyo precio de venta sea asequible para la capacidad de este grupo. En la actualidad el precio de referencia de este grupo es superior a la media del precio de venta en el municipio. De acuerdo con los análisis realizados se necesitarán 44 viviendas al año 220 para toda la vigencia del Plan. La atención de esta estrategia implica:

- Activar la construcción de los suelos urbanizados y no construidos en los sectores SUO 2UE-C y SUO 5.
- Activar el desarrollo de suelo urbanizado como se indica en la estrategia correspondiente.

Estrategia en relación con el grupo de población con límite de ingresos por encima 5,5 veces el IPREM

La Administración asegura la existencia de una oferta de suelo que permita la construcción de vivienda a promotores privados para satisfacer esta demanda.

C2 SUELO Y PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN DE VIVIENDA

Objetivo

El diagnóstico ha establecido un marco general caracterizado por:

- El suelo urbanizado en unidades y sectores previstos en el PGOU y el suelo considerado como urbano por la Adaptación que provenía de actuaciones anteriores tiene capacidad para 1.039 viviendas. Los terrenos disponibles para construir no contienen reservas específicas para la construcción de vivienda protegida.
- El documento de planeamiento urbanístico vigente en la actualidad y que lo seguirá siendo durante la vigencia del Plan de Vivienda es la Adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada en el año 2008.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



CAPACIDAD DE LOS SUELOS URBANIZADOS			
Ámbito	Viv unifamiliar	Viv Plurifamiliar	Total viviendas
UE-10	16		16
SUP 8	182	193	375
SUO2 UEC	282		282
SUO 5	258	108	366
	738	301	1.039

- La demanda de nueva vivienda se ha establecido en función de la capacidad de los demandantes en 1.493 unidades. El suelo urbanizado en la actualidad es insuficiente para la demanda de nueva vivienda prevista. Además el suelo urbanizado no tiene reserva para la construcción de vivienda protegida.

NUEVAS VIVIENDAS NECESARIAS PARA CUBRIR LA DEMANDA POR CAPACIDAD ECONÓMICA DE CADA GRUPO	
Hasta 2,5 veces el IPREM	403
Hasta 3,5 veces el IPREM	760
Hasta 5,5 veces el IPREM	220
Más de 5,5 veces el IPREM	110
	1.493

- La tramitación de planeamiento y la urbanización de unidades y sectores que se encontraba paralizado se ha visto reactivado recientemente en muchos de los sectores, estando en la actualidad en tramitación los proyectos de reparcelación y de urbanización, así como ejecutándose las obras de urbanización en algunos de ellos.
- El municipio carece de suelo suficiente para atender la demanda de los grupos con menores recursos, especialmente los hogares con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.
- Complementariamente se han detectado unas 100 viviendas vacías en sectores de suelo urbanizado y de acuerdo con el catastro el número de solares en suelo urbano era de 117.

La demanda de vivienda se atiende mediante la ocupación de los solares interiores, la reutilización de la vivienda vacía y la construcción de nuevas viviendas mediante actuaciones de extensión de ciudad y sobre áreas de reforma y vacíos urbanos.

La atención de la demanda de vivienda de Utrera está supeditada a disponer de suelo suficiente para atender las necesidades que se presentan. La gestión del planeamiento urbanístico es el instrumento más potente para generar suelo en el municipio. Las previsiones del Plan de Vivienda dependen de la adecuada articulación con las determinaciones y ejecución del planeamiento urbanístico.



El objetivo central es el de asegurar la existencia de suelo urbanizado suficiente para atender la demanda de vivienda durante la vigencia del Plan de Vivienda, advirtiendo de posibles desabastecimientos e indicando los medios e instrumentos necesarios para asegurar este objetivo.

Estrategias:

Estrategias para ampliar la oferta de suelo urbanizado.

De acuerdo con las previsiones que se manejan se produce una falta de suelo para cubrir la demanda de vivienda que se necesitará durante la vigencia del Plan de Vivienda. Para atender esta circunstancia es necesario activar la ejecución de algunas unidades o sectores de suelo.

La activación de las unidades y sectores se puede producir mediante una oferta municipal para la colaboración en la urbanización de unidades o sectores a cambio de suelo urbanizado. Se trataría de colaborar en la urbanización de las unidades y sectores prevista por el planeamiento a cambio de solares. Esta actuación debería restringirse a unidades y sectores que no tuvieran una carga elevada de urbanización. De manera preferente se elegirían las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y las unidades de suelos urbanizables pendientes de urbanizar. Por este procedimiento se logra poner suelo urbanizado en el mercado y el ayuntamiento obtiene el 10% del aprovechamiento medio y solares urbanizados como contraprestación al pago de la urbanización. Podrían ser objeto de esta opción: UE07; UE12; UE16; SUO 1 y SUO2 UEB (nomenclatura de la Adaptación) que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado y en algunos casos con proyecto de reparcelación aprobado. El número de las actuaciones que se incorporaría a este procedimiento depende de la actitud de los propietarios y de la capacidad de cada una de ellas, no siendo necesaria la incorporación de todas.

Estrategia en relación con el cumplimiento de los plazos de construcción

Una parte sustancial de las viviendas que se demandan deben ser construidas en los terrenos ya urbanizados de los ámbitos UE-10, SUP 8 Ruedos de Consolación, SUO2 UEC El Merendero y SUO5 Santa Matilda. Para asegurar que estas viviendas estén disponibles para atender las demandas se deben activar las medidas previstas en el planeamiento sobre plazos para la ejecución de la construcción o, en su caso, las contenidas en la LISTA para la construcción de solares.

Estrategia en relación con el destino del patrimonio municipal de suelo

Conforme a lo previsto en la LISTA y en el Plan VIVE 2020-2030, corresponde al Plan de Vivienda determinar el porcentaje de vivienda protegida destinada a los grupos con



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



menor índice de renta que se dispondrá en los suelos donde se localice el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto que corresponda al ayuntamiento. Se propone que los terrenos se destinen a la construcción de vivienda protegida de régimen especial y régimen general en las mismas proporciones que se establecen en los cuadros de demanda de nueva vivienda.

- Se destinará a régimen especial el 29% del 10% del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento.
- Se destinará a régimen general el 71% del 10% del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento.

Estrategia con las viviendas vacías

Las viviendas vacías deberían ser activadas para su inclusión en el mercado de la vivienda. A tal fin el Ayuntamiento debería activar los instrumentos previstos en la Ley para asegurar el uso del suelo y de la edificación con su finalidad social, al tiempo que se articulan medios para la compra de inmuebles en situación de desuso o abandono.

C3. LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DE LOS BARRIOS

Objetivo

El diagnóstico ha establecido un marco general caracterizado por:

- Presencia de solares y viviendas vacías especialmente en el Centro Histórico y en las promociones inmobiliarias construidas en los últimos años.
- Los datos manejados no evidencian situaciones de infravivienda aunque si se han detectado viviendas en mal estado que deben ser objeto de mejora.
- Un parque de viviendas susceptible de actuaciones de conservación y rehabilitación. La antigüedad de la edificación y datos estadísticos evidencian la presencia de edificios que deben ser objeto de adecuación.
- El Centro Histórico está sometido a medidas especiales de protección lo que añade complejidad a las actuaciones de rehabilitación.
- Entre las actuaciones susceptibles de rehabilitación se encuentran:
 - Mejora de la accesibilidad: las situaciones más comunes son bloques de vivienda plurifamiliar sin ascensor y acceso a la vivienda no respeta las condiciones de accesibilidad universal.
 - Mejora de la eficiencia energética de la vivienda. Está es una situación generalizada para el parque de viviendas.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



- Presencia de barriadas donde conviven factores de socioeconómicos con deterioro de la vivienda que abocan a la exclusión social. El análisis realizado y los datos suministrados por los Servicios Sociales ponen en evidencia la concentración de población y alojamiento con características que se alejan de la media municipal, creando lugares abonados a la segregación social.

El objetivo central que orienta la rehabilitación del parque residencial se basa en promover la sostenibilidad urbana. Este principio general en relación con la planificación de la vivienda debe interpretarse como

- **Consolidar el modelo urbano de ciudad compacta y continua que haga rentable y eficiente la prestación de servicios e infraestructuras de agua y energía.** La presencia de vacíos y solares en el interior del área urbana genera sobrecostos en la explotación de las redes de infraestructura y pérdida de recursos.
- **Conservar los recursos, especialmente el suelo, utilizando en toda su capacidad los solares y construcciones existentes.** Evitar la presencia de solares y construcciones vacías y sin uso porque contribuyen a la extensión innecesaria de la ciudad y al consumo de recursos.
- **Fomentar la conservación y el mantenimiento de la vivienda frente al derribo** para fijar a la población en los barrios, contribuir a la identidad urbana y mantener las relaciones sociales de vecindad.
- **Favorecer la rehabilitación del parque de viviendas en sus aspectos constructivos, de accesibilidad,** modernización de las instalaciones y eficiencia energética para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y reducir el consumo de energía.
- **Fomentar una ciudad socialmente integradora,** mediante la mejora de los barrios vulnerables.
- **Planificar una distribución de usos y actividades que genere una ciudad de proximidad** donde el espacio público sea lugar de convivencia e interrelación social.

Se trata de fomentar la cultura de la conservación y del mantenimiento frente al derribo y nueva construcción.

El mantenimiento del parque de viviendas requiere de un complejo entramado de medidas que van desde la prevención del deterioro de la edificación a la intervención como medio de paliar situaciones sobrevenidas. Para fomentar la prevención y conseguir una construcción adecuadamente mantenida se fomenta la inspección y la asistencia técnica. Para fomentar la rehabilitación se

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



trata de articular la implantación en el municipio de distintas medidas que inciden en la mejora del estado de conservación, las condiciones de accesibilidad y la rehabilitación energética.

Las estrategias se estructuran en tres grupos. El primer grupo tiene por finalidad conseguir un uso adecuado del parque residencial del municipio. El segundo grupo se centra en la rehabilitación y conservación de la vivienda. Y el tercer grupo que se subdivide en la regeneración y renovación urbana.

Estrategias:

Estrategias en relación con uso adecuado del parque residencial

Implantar progresivamente medidas que garanticen el uso del suelo y de la edificación acorde con la finalidad atribuida por el planeamiento urbanístico, evitando la presencia de solares y de vivienda vacía. Esta estrategia se integra con otros instrumentos que deben activarse con el desarrollo del Plan de Vivienda.

Estrategias en relación con la rehabilitación y conservación de la vivienda

- Modificar el Plan Especial de Protección del Centro Histórico para fomentar la rehabilitación del parque de vivienda localizado en esta área.
- Promover a Utrera como municipio de rehabilitación autonómica ante la Consejería de Fomento y Vivienda. La declaración implica que para la gestión de solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias, los Ayuntamientos actuarán en calidad de entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía. La declaración es requisito para que los particulares puedan recibir ayudas del Programa de Rehabilitación Autonómica de viviendas. La declaración convierte al Ayuntamiento
- Promover la mejora del parque público de vivienda localizado en Utrera. Establecer convenio de colaboración con la administración responsable para la rehabilitación de la edificación y mejora de la eficiencia energética del parque público de viviendas localizado en el municipio.
- Ofrecer ayudas económicas a las actuaciones de rehabilitación. Asumir las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación. Las tasas e impuestos de las licencias de obras de rehabilitación quedarán eximidas cuando estén acogidas a los programas de ayudas.

Estrategia en relación con la regeneración y renovación urbana

- Promover la delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral de las barriadas que presentan especiales condiciones de vulnerabilidad.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



Mediante la delimitación de estas barriadas se optará a las Ayudas previstas por los planes de vivienda de Andalucía y del Estado.

Las Áreas de Rehabilitación Integral tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

- Las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes Ayuntamientos, posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

Las barriadas susceptibles de acogerse a estos programas son:

- Barriadas La Paz, Madres Carmelitas y Coca de la Piñera
- Barriada La Fontanilla
- Barriada El Tinte y Ampliación de El Tinte

Estrategia en relación con la mejora del espacio público

- Promover la delimitación de Áreas de Regeneración del Espacio Público. Mediante la delimitación se optará a las Ayudas previstas por los planes de vivienda de Andalucía y del Estado.
El programa de Regeneración del espacio público urbano tiene por objeto el desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



Las acciones se concentrarán en la mejora de la habitabilidad del espacio público mediante:

- Mejora de los aspectos ambientales: reducción de ruido y humos, aumento de sombra, mejora de la infiltración de aguas de lluvia.
- Mejora de la accesibilidad. Eliminación de barreras arquitectónicas, implantación de recorridos accesibles.
- Favorecer la movilidad sostenible. Reducción del espacio usado por el vehículo y fomentar el uso de movilidad peatonal y ciclista.
- Aumento de lugares de estancia. Generar lugares de encuentro e interrelación social mediante el equipamiento correspondiente.

C4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA

Objetivo:

El diagnóstico ha establecido un marco general caracterizado por:

- Separación del tratamiento de los aspectos sociales y físicos del alojamiento. Los Servicios Sociales municipales tiene un acercamiento a las personas demandantes de vivienda basada en causas sociales o de alojamiento deficiente. Por otra parte el Área de Urbanismo, Vivienda y Patrimonio tiene los mimbres sobre la actuación en materia de vivienda. Esta organización tiene su lógica en los medios e instrumentos que aplica cada área, pero puede dar lugar a la invisibilidad de la necesidad de alojamiento de los grupos con menores recursos.
- Respecto a la información al ciudadano en materia de vivienda se han producido cambios notables en la orientación y regulación de las políticas de vivienda así como de la sistematización de la demanda mediante los registros de demandantes de vivienda. Es más, estos registros exigen un seguimiento de las circunstancias de los demandantes de difícil alcance por parte de los servicios sectoriales. Las regulaciones que se han realizado en forma de leyes, normas y planes para atender la necesidad de vivienda constituyen un cuerpo complejo de difícil interpretación y conocimiento por parte del ciudadano.
- En la actualidad una parte de los instrumentos previstos por la LISTA para asegurar que el derecho de la propiedad se ejerce con criterios de función social y utilidad pública como determina el planeamiento urbanístico no están activados en el municipio. En concreto las obligaciones relativas a la edificación de solares y mantenimiento de la edificación son esenciales para avanzar en la sostenibilidad urbana. Y el cumplimiento de los plazos de edificación es la manera de evitar la

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



retención especulativa del suelo y favorecer la entrada de vivienda en el mercado a precio asequible.

- El desarrollo del Plan Municipal de Vivienda se fundamenta en la captación de recursos y su utilización de manera racional para obtener los mayores beneficios posibles en un escenario de recursos limitados. El seguimiento y la acción coordinada es esencial para obtener el mayor rendimiento de los recursos.

El objetivo central es coordinar los recursos administrativos para favorecer la ejecución del Plan de Vivienda. Este objetivo tiene los siguientes objetivos específicos:

- **Fomentar la información al ciudadano en materia de vivienda.** Como se observa en el presente documento la cuestión de la vivienda abarca aspectos sociales, de demanda, de mantenimiento, de rehabilitación e incluso de mejora del barrio, incidiendo sobre la mayoría de los ciudadanos. Es consecuente arbitrar mecanismos de información que permitan al ciudadano avanzar entre las regulaciones y ayudas que inciden en esta materia.
- **Fortalecer la acción administrativa para garantizar el adecuado desarrollo del Plan de Vivienda.** El desarrollo del Plan de Vivienda conlleva la búsqueda de recursos, la coordinación interadministrativa y la ejecución de las acciones previstas.
- **Controlar la ejecución del Plan.** El corto plazo en el que se sitúan los planes de vivienda exige la verificación continuada de las previsiones y actuaciones previstas.

Estrategias

Estrategia en relación con la información a la ciudadanía en materia de vivienda

Crear una unidad de asistencia integral a la ciudadanía en materia de vivienda que integrado por personal multidisciplinar ofrezca al ciudadano asistencia en relación con las siguientes cuestiones:

- Información sobre normativa, ayudas y programas de vivienda del Ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas.
- Prevención y asistencia a personas o familias en riesgo de pérdida de su domicilio.
- Alta, control y mantenimiento del Registro de demandantes de vivienda protegida.

Estrategia para el fomento de la vivienda protegida

Aprobar el Régimen de Vivienda Protegida Municipal. Cumplir con lo que

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	--



establece la Ley en cuanto a la reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de vivienda protegida pudiendo el Plan de Vivienda modular esa reserva.

De acuerdo con el estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida inferior al fijado por al 30% establecido por la Legislación urbanística.

Estrategia para el fomento de un parque de viviendas activo

Activar progresivamente los instrumentos previstos en las distintas regulaciones para el control del uso de la vivienda y del suelo. Poner en marcha de manera progresiva los siguientes instrumentos:

- Registro municipal de solares
- La Inspección Técnica de la Edificación.
- Cumplimiento de plazos de edificación de parcelas y solares

Estrategia para el apoyo técnico a la rehabilitación

Crear una unidad de apoyo técnico para el asesoramiento sobre el uso, conservación y rehabilitación de la vivienda. Este asesoramiento debe quedar abierto a particulares y comunidades sobre los aspectos técnicos de la rehabilitación y sobre las ayudas previstas por los planes de vivienda de Andalucía y del Estado.

Estrategia para la financiación de la ejecución del Plan de Vivienda

La financiación del Plan de Vivienda dependerá del Patrimonio Municipal de Suelo de los recursos propios del Ayuntamiento y de las ayudas previstas en planes y programas de otras administraciones. Una parte de las actuaciones contenidas en el Plan de Vivienda dependerán para su ejecución de las Ayudas previstas en los planes de vivienda de Andalucía, del Estado y de otros organismos públicos. El municipio realizará un especial seguimiento de las convocatorias ligadas a estas ayudas y acudirá a las acciones de concertación con otras administraciones para financiar las actuaciones contenidas en el Plan.

Estrategia para el seguimiento del Plan

La ejecución del Plan debe continuarse en una rendición de cuentas que de manera transparente explique los resultados obtenidos. El seguimiento del Plan debe seguirse mediante un conjunto de indicadores que permitan evaluar de manera cuantitativa los resultados obtenidos por la ejecución del Plan. Complementariamente, debe definirse el grupo de personas que deben recibir los datos de ejecución del Plan a fin de emitir una evaluación del desempeño.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utraera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



D. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA

Los Objetivos y Estrategias se materializan mediante las actuaciones agrupadas en Programas de Actuación. Para la ejecución del Plan de Vivienda se prevé la puesta en marcha de un conjunto de programas que se agrupan de la siguiente manera:

- c.1 Programas destinados atender la necesidad de vivienda en el municipio de acuerdo con las capacidades y medios económicos de los hogares de Utrera. En este grupo se incorporan los programas relacionados con la creación de suelo urbanizado, la promoción de vivienda protegida, la activación del parque de vivienda ocioso y las ayudas para el pago del alojamiento. Los programas son:
- Programa de Suelo
 - Programa de obra nueva y rehabilitación para vivienda pública
 - Programa de obra nueva y rehabilitación para vivienda protegida
 - Programa de captación de viviendas vacías en venta
 - Programa de captación de viviendas vacías para el alquiler
 - Programa de compra de viviendas para ampliar el parque público de vivienda en alquiler
 - Programa de gestión de ayudas para el pago del alquiler
- c.2 Programas destinados a promover la sostenibilidad urbana mediante la conservación del parque de vivienda, los barrios y el espacio público. En este grupo se integran los programas para activar y fomentar la rehabilitación del parque de vivienda; la regeneración urbana de barrios vulnerables del municipio y la mejora del espacio público de áreas especialmente significativa del municipio.
- Programa de rehabilitación del parque residencial
 - Programa de rehabilitación del parque público de viviendas
 - Programa de rehabilitación integral urbana
 - Programa de mejora del Espacio Público.
- c.3 Programas instrumentales para coordinar los recursos administrativos y favorecer la ejecución del Plan de Vivienda. Se agrupan diversos programas que tienen una función instrumental en relación con otros programas del Plan de Vivienda.
- Programa de bonificaciones fiscales.
 - Programa de ajuste al ordenamiento urbanístico.
 - Programa de comunicación de la ejecución del Plan Municipal de Vivienda.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09	EXPEDIENTE :: 2025101225000008 Fecha: 05/08/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



ACTUACIÓN PROGRAMA DE SUELO

Finalidad	Promover la urbanización de unidades y sectores, posibilitando la creación de nuevos solares para la edificación de vivienda. El suelo urbanizado en la actualidad es insuficiente para la demanda de vivienda prevista por lo que se propone activar la ejecución de la urbanización de unidades y sectores que permitan la obtención de aprovechamiento al Ayuntamiento y la ejecución de vivienda protegida. Mediante este programa se pretende el desarrollo de suelo para la construcción de vivienda protegida.
Beneficiarios	Propietario de terrenos pendientes de urbanización.
Objetivos	Obtener suelo para la construcción de viviendas de promoción pública y generar suelo para la construcción de vivienda protegida. El Ayuntamiento promoverá la Gestión Indirecta de unidades y sectores previstos en el planeamiento vigente. Para la elección de las unidades y sectores para realizar la Gestión Indirecta, el Ayuntamiento podrá convocar periodo de recepción de ofertas. Las ofertas se ponderarán en función de la coherencia con el modelo de ciudad, la obra de urbanización a realizar, los plazos de ejecución y el aprovechamiento que corresponda al municipio.
Agente	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Urbanismo y promoción privada.
Ayuda	
Programación	Primer año de vigencia del Plan 2025. La obtención de solares se realizará a partir de la anualidad 3
Evaluación	Superficie urbanizada Número de viviendas previstas en áreas de nueva urbanización Número de viviendas protegidas ejecutadas Número de viviendas no protegidas ejecutadas
Desarrollo	Convocatoria de concurso de libre concurrencia abierto a las unidades y sectores con planeamiento urbanístico detallado aprobado.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::

2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



Se elaborará Pliego aprobado al efecto en el que se establezcan las condiciones impuestas a los concurrentes, la baremación de las ofertas atendiendo especialmente a la integración en la estructura urbana, situación de la propiedad del suelo, coste previsto de urbanización por m2 de edificación y plazo de ejecución

Actuación PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA VIVIENDA PÚBLICA

Finalidad	Construcción de vivienda pública para el alquiler o la venta. La construcción de estas viviendas se realizará en terrenos procedentes de AM o de urbanización de sectores.
Beneficiarios	Serán los hogares con ingresos limitados según el tipo de cada programa de vivienda.
Objetivos	Construcción de viviendas protegidas en terrenos que provendrán de la cesión del 10% de aprovechamiento medio. Se prevé la ejecución de 115 viviendas.
Agente	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Urbanismo, Vivienda y Patrimonio o de la Fundación creada para la gestión del parque municipal de viviendas.
Ayuda Programación	A partir de la 3 anualidad del Plan de vivienda. 2027-2029
Evaluación	Número de viviendas ejecutadas para la venta Número de viviendas ejecutadas para el alquiler Financiación ejecutada
Desarrollo	- El desarrollo corresponderá al ayuntamiento que podrá construir directamente o acudir a formas de acuerdo con promotores privados o públicos para la ejecución. - Los beneficiarios serán seleccionados mediante el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida - La promoción se destinará a vivienda de promoción pública 40 unidades - La promoción se destinará a vivienda para la venta en régimen general el resto de las unidades

ACTUACIÓN PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA VIVIENDA PROTEGIDA

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::

2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Finalidad	Realizar promoción de viviendas para la venta o el alquiler en terrenos procedentes del 30% de reserva de vivienda protegida establecida por el planeamiento urbanístico, de acuerdo con las características propias de la promoción en el municipio. Este programa podrá ser aplicado sobre cualquier solar aunque no estuviera incluido en la reserva del 30% destinado a vivienda de protección por el planeamiento.
Beneficiarios	Serán los hogares con ingresos que no superen 5,5 veces el IPREM cumplan los requisitos establecidos por la Ley 13/2005 de 11 de Noviembre y el Reglamento de viviendas protegidas. La selección de los beneficiarios de las viviendas se deberá realizar mediante el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
Objetivos	Construcción de vivienda protegida municipal por la iniciativa privada. Se estima una construcción de 200 viviendas
Agente	Promotores privados
Coste económico	La financiación de las viviendas corresponderán a los promotores de las actuaciones. El Ayuntamiento de Utrera establecerá bonificaciones fiscales y, en su caso, otro tipo de ayudas. La bonificación fiscal podrá modularse de acuerdo con el tipo de promoción
Ayuda	La existentes a nivel de Estado; comunidad Autonoma o Diputación
Programación	Cinco años de vigencia del Plan de Vivienda
Evaluación	Número de viviendas ejecutadas para la venta Número de viviendas ejecutadas para el alquiler Ayudas concedidas
Desarrollo	Las promociones de viviendas acogidas a este programa deberán obtener la calificación que garantice la sujeción a las condiciones del Régimen de Protección Municipal. Al Régimen de Protección Municipal le serán de aplicación las limitaciones siguientes: - Su regulación queda supeditada a la regulación urbanística municipal, no siendo de aplicación las limitaciones de superficie y diseño establecidas en la regulación autonómica. - Las viviendas calificadas definitivamente en el régimen



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::

2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



de protección municipal durante 10 años no podrán ser objeto de descalificación; sin perjuicio de que si los suelos sobre los que se edifiquen las viviendas y alojamientos protegidos están calificados urbanísticamente con el uso pormenorizado de vivienda protegida, se mantendrá dicho régimen legal mientras permanezca la calificación del suelo.

ACTUACIÓN VENTA	PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN
Finalidad	Como consecuencia de la crisis económica en el municipio de Utrera existen promociones de vivienda finalizada que permanecen vacías. El Ayuntamiento de Utrera se propone el objetivo de utilizar estas promociones para atender la demanda de vivienda en el municipio. Las viviendas se utilizarán para ampliar el parque público de vivienda en alquiler o para la venta. La compra podrá realizarse por cualquiera de los mecanismos previstos en la Ley incluido el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
Beneficiarios	Las personas beneficiarias son hogares con necesidad de vivienda, ingresos limitados y que deseen acceder al alquiler de vivienda.
Objetivos	Promociones localizadas en el sector SUO-02-C. Se prevé para la totalidad del periodo la captación de 50 viviendas
Agente Patrimonio	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Vivienda y
Ayuda	A cargo del Programa de Fomento del Parque de Vivienda en Alquiler del PLAN VIVE 2020-2030, en la cuantía e importe que se establezca en la correspondiente convocatoria
Programación	Durante la vigencia del Plan
Evaluación	Número de viviendas adquiridas Financiación ejecutada Nº de viviendas en alquiler
Desarrollo	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::

2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



Actuación	PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS PARA EL ALQUILER
Finalidad	Poner en uso viviendas vacías cuyos propietarios no quieren desprenderse de ellas. Las viviendas captadas irán destinadas al alquiler.
Beneficiarios	Titulares de viviendas en pleno dominio que se encuentren al corriente de pago de los gastos e impuestos asociados a la vivienda. Los beneficiarios del arrendamiento serán colectivos con nivel de renta limitado. El Ayuntamiento podrá abonar la diferencia entre la renta satisfecha al arrendador y la entregada por el arrendatario.
Objetivos	Se prevé para la totalidad del periodo la captación de 50 viviendas
Agente	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Vivienda y Patrimonio
Ayuda Programación	Durante la vigencia del Plan
Evaluación	Número de viviendas adquiridas Financiación ejecutada Nº de viviendas en alquiler
Desarrollo	Presentación de la vivienda al Servicio de vivienda del Ayuntamiento, Justificación de la propiedad y de estar al corriente de los gastos e impuestos inherentes a la vivienda. Aceptación de la vivienda y firma del correspondiente contrato: - Uso de la vivienda por plazo de 3 años prorrogables por acuerdo de las partes. - Señalamiento del pago al arrendador que será satisfecho por la administración. - Aceptación por el propietario del inquilino.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



ACTUACIÓN	PROGRAMA DE COMPRA DE VIVIENDAS PARA AMPLIAR EL PARQUE PUBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER
Finalidad	Comprar viviendas destinadas al alquiler promovidas por la Fundación del Patronato y que en la actualidad son de titularidad de entidades privadas. El Ayuntamiento se propone la recompra de estos inmuebles para garantizar las condiciones de arrendamiento de las viviendas
Beneficiarios	Arrendadores de las viviendas.
Objetivos	Antonio de Nebrija con 40 viviendas
Agente	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Vivienda y Patrimonio
Ayuda	
Programación	Durante la vigencia del Plan
Evaluación	Número de viviendas adquiridas Financiación ejecutada Nº de viviendas en alquiler
Desarrollo	
ACTUACIÓN	PROGRAMA DE GESTIÓN DE AYUDAS PARA EL PAGO DE ALQUILER
Finalidad	El Ayuntamiento de Utrera viene concediendo ayudas a familias para el pago del alquiler de la vivienda. El programa consiste en la convocatoria de concesión de ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía. El Programa se desarrolla mediante la convocatoria de concesión de ayudas, se regirá según unas bases reguladoras y en régimen de concurrencia competitiva.
Beneficiarios	Las personas beneficiarias deberán ser titulares de un



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



contrato de arrendamiento de vivienda, vigente en el momento de la solicitud, destinada a residencia habitual y permanente y ubicada en el municipio. La persona beneficiaria de la ayuda deberá poseer la nacionalidad española, o de alguno de los países miembros de la Unión Europea. Los requisitos quedarán establecidos en el correspondiente orden que convoque el mencionado programa.

Objetivos	Se estima que en el municipio existen unas 1000 familias en situación de recibir este tipo de ayudas.
Agente	El ayuntamiento de Utrera a través de los Servicios Sociales
Ayuda	
Programación	Durante la vigencia del Plan
Evaluación	Número de hogares atendidos Coste de ayudas solicitadas Coste de ayudas obtenidas
Desarrollo	

ACTUACIÓN RESIDENCIAL

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE

Finalidad	El Parque Residencial de Utrera se encuentra necesitado de rehabilitación en sus aspectos de accesibilidad, eficiencia energética y rehabilitación estructural. De otra parte, los planes de vivienda de Andalucía y del Estado contienen diversos planes para la ayuda a las actuaciones de rehabilitación del parque residencial. Se propone la formación de una oficina cuyas funciones fundamentales sean: - La información, asesoramiento a los privados en relación con los programas de ayudas a la rehabilitación. - La gestión de ayudas públicas. - El seguimiento de las actuaciones de rehabilitación.
Beneficiarios propietarios.	Los ciudadanos propietarios de vivienda, las comunidades de
Objetivos	Promover la rehabilitación del parque de vivienda
Agente	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Vivienda y Patrimonio



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



Ayuda Programación	Programas de la Administración Autonómica, Estatal o Diputación La oficina de rehabilitación empezará su funcionamiento el primer año de la vigencia del Plan y se mantendrá durante toda su vigencia.
Evaluación la actuación.	Nº de viviendas rehabilitadas, nº de viviendas beneficiarias, coste de Nº de actuaciones de mejora de la eficiencia energética, nº de viviendas beneficiarias, coste de la actuación. Nº de actuaciones de mejora de la accesibilidad; nº de viviendas beneficiarias, coste de la actuación.
Desarrollo municipio.	Creación de una oficina orientada a la rehabilitación de vivienda en el
ACTUACIÓN	PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS
Finalidad	El municipio de Utrera tiene un extenso parque público de vivienda gestionado por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). El tiempo transcurrido desde la ejecución y la situación de la vivienda las hace susceptibles de mejora de las condiciones de accesibilidad y mejora energética
Beneficiarios	Los ciudadanos propietarios o inquilinos de las viviendas, las comunidades de propietarios.
Objetivos	Promover la rehabilitación del parque público de vivienda
Agente	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).
Ayuda	Programas de la Administración Autonómica, Estatal o Diputación
Programación	Primer año de la vigencia del Plan
Evaluación	Nº de viviendas rehabilitadas, nº de viviendas beneficiarias, coste de la actuación. Nº de actuaciones de mejora de la eficiencia energética, nº de viviendas beneficiarias, coste de la actuación. Nº de actuaciones de mejora de la accesibilidad; nº de viviendas beneficiarias, coste de la actuación.
Desarrollo municipio.	Creación de una oficina orientada a la rehabilitación de vivienda en el



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



ACTUACIÓN	PROGRAMA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL URBANO
Finalidad	Mejora de barriadas en donde existe una importante presencia de vivienda pública. Los ámbitos seleccionados corresponden con barriadas y población vulnerable por su nivel de formación, nivel de empleo y condición de la vivienda. Los planes se dirigen a la mejora de la vivienda, el área urbana y la convivencia en estas áreas.
Beneficiarios	Los propietarios e inquilinos de las viviendas sobre las que se deba actuar directamente. Y todos los residentes en estos barrios.
Objetivos	Intervención los ámbitos (pendiente de determinar): - Barriadas La Paz, Madres Carmelitas y Coca de la Piñera: - La Fontanilla - El Tinte
Agente	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Urbanismo, Servicios Sociales y Vivienda y Patrimonio
Ayuda	Programas de la Administración Autonómica, Estatal o Diputación
Programación	Primer año de la vigencia del Plan se determinarán los ámbitos de actuación conforme establece el PLAN VIVE 2020-2030. La ejecución de los planes se realizará conforme las previsiones de estos estudios.
Evaluación	Nº de viviendas rehabilitadas, nº de viviendas beneficiarias, coste de la actuación.
Desarrollo	Delimitación de áreas de rehabilitación integral De acuerdo con lo previsto en el referido Plan se realizarán los estudios para la delimitación del ámbito. El ámbito será el que precise el alcance de la actuación y el tipo de acciones a desarrollar

ACTUACIÓN	PROGRAMA DE MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO.
Finalidad	Tiene por finalidad la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión del tejido viario y del espacio público hacia un modelo que fomente la convivencia y la integración social de los residentes. Se trata fundamentalmente en avanzar en un modelo que reste protagonismo a la vialidad y favorezca los usos de encuentro,

**FIRMANTE - FECHA**

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025
 Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



estancia, juego, etc.

El PGOU en redacción, adaptado a la LOUA, establece un conjunto de actuaciones de mejora y transformación del espacio público de la ciudad consolidada.

Beneficiarios	Ciudadanos de Utrera y en particular los residentes en los barrios en los que se actúe
Objetivos	Actuaciones de recualificación del espacio público previstas en el el PGOU adaptado a la LOUA
Agente	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Urbanismo
Ayuda	Programas de la Administración Autonómica, Estatal o Diputación
Programación	Primer año de la vigencia del Plan se determinarán los ámbitos de actuación . La ejecución de los planes se realizará conforme las previsiones de estos estudios.
Evaluación	Superficie objeto de actuación, nº de viviendas beneficiarias, coste de la actuación.
Desarrollo	Se realizarán los estudios para la delimitación del ámbito. El ámbito será el que precise el alcance de la actuación y el tipo de acciones a desarrollar.

ACTUACIÓN

PROGRAMA DE BONIFICACIONES FISCALES.

Finalidad	El Ayuntamiento de Utrera mediante bonificaciones fiscales pretende incentivar la construcción y rehabilitación de vivienda protegida en sus diferentes regímenes. Las bonificaciones son medidas que vienen a compensar el esfuerzo de solidaridad social realizados en las distintas actuaciones. Se establecerán bonificaciones fiscales para la construcción de vivienda protegida, rehabilitación residencial y actuaciones de mejora energética en la edificación. Las bonificaciones podrán atender, así mismo a las circunstancias personales de los beneficiarios tales como familias numerosas, personas en riesgo de exclusión, discapacidad u otros
Beneficiarios	Los beneficiarios serán establecidos por cada una de las bonificaciones según se establezca en la ordenanza fiscal reguladora
Objetivo.	Las bonificaciones se producirán en función de la dinámica



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



y ejecución del Plan. La Ordenanza Fiscal deberá establecer el alcance de esta medida.

Agente	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Hacienda
Ayuda	
Programación	Primer año de la vigencia del Plan.
Evaluación	Nº de bonificaciones
Desarrollo	Cuantía de las bonificaciones Redacción de la Ordenanza Fiscal estableciendo las bonificaciones y condiciones de las mismas.

ACTUACIÓN URBANÍSTICO. PROGRAMA DE AJUSTE AL ORDENAMIENTO

Finalidad	Activar el desarrollo del planeamiento evitando la retención de solares y el incremento especulativo de los precios del suelo y la vivienda. La LISTA establece diversos mecanismos para destinar el uso del suelo y la edificación a los fines establecidos por el planeamiento urbanístico. Mediante este programa se plantea el desarrollo paulatino de los instrumentos de: - Registro municipal de solares - La Inspección Técnica de la Edificación. - Cumplimiento de plazos de edificación de parcelas y solares - Beneficiarios Totalidad de los ciudadanos de Utrera
Objetivo.	Poner marcha durante la vigencia del Plan de forma paulatina en el tiempo y/o sobre ámbitos espaciales de especial significado los siguientes instrumentos - Registro municipal de solares - La Inspección Técnica de la Edificación. - Cumplimiento de plazos de edificación de parcelas y solares.
Agente	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Urbanismo
Ayuda	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



Programación	En el primer año de ejecución del Plan se realizarán los estudios sobre la implantación de los distintos instrumentos. Su aplicación se realizará de acuerdo con estos estudios.
--------------	--

Evaluación	
------------	--

Desarrollo	Estudio de los efectos de la puesta en marcha de los instrumentos indicados y, en su caso, su puesta en funcionamiento de forma paulatina.
------------	--

ACTUACIÓN	PROGRAMA DE COMUNICACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA
------------------	--

Finalidad	Dar a conocer a los ciudadanos los contenidos del Plan de Vivienda y su ejecución a lo largo de su vigencia
-----------	---

Beneficiarios	Totalidad de los ciudadanos de Utrera
---------------	---------------------------------------

Objetivo.	Poner en marcha durante la vigencia del Plan de forma paulatina en el tiempo y/o sobre ámbitos espaciales de especial significado los siguientes instrumentos - Registro municipal de solares - La Inspección Técnica de la Edificación. - Cumplimiento de plazos de edificación de parcelas y solares.
-----------	--

Agente Ayuda	El ayuntamiento de Utrera a través del Servicio de Urbanismo
--------------	--

Programación	Durante el periodo de vigencia del Plan de Vivienda
--------------	---

Evaluación	
------------	--

Desarrollo	Elaborar un Plan de Comunicación que permita trasladar al ciudadano las acciones en materia de vivienda que se adoptan. El Plan de Comunicación debe articularse a través de los mecanismos que permitan trasladar al ciudadano el contenido de los distintos programas y de las acciones concretas que se ejecuten en su desarrollo y en particular las promociones inmobiliarias de vivienda protegida. El Plan de comunicación deberá adaptarse a cada público concreto al que se dirija.
------------	---



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::

2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



E. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

El Plan de Vivienda se apoya para su financiación en los programas y ayudas previstas en los planes autonómicos, estatales y de diputación. Estos planes contienen ayudas y subvenciones en materia de vivienda y rehabilitación. Los programas en materia de vivienda se dirigen fundamentalmente al fomento del parque de viviendas en alquiler y a establecer ayudas para el pago del alquiler. Los programas en materia de rehabilitación incluyen la rehabilitación de viviendas, edificios, barrios y espacios públicos. Las actuaciones se valoran sin tener en cuenta las ayudas previstas en esos planes.

La financiación municipal tiene, según los programas, un carácter finalista o instrumental. Se entiende que la financiación tiene carácter finalista cuando carece de retorno directo y tiene carácter instrumental cuando ésta puede recuperarse con la venta de los inmuebles u otros medios de compensación.

El Plan de Vivienda tiene un plazo temporal de 5 anualidades. La financiación se ha pautado en el tiempo de acuerdo con la programación anual de las actuaciones. La programación mantiene en las primeras anualidades (primera y segunda) las actuaciones preparatorias cuando estas son necesarias para el desarrollo de los programas. Más allá de este criterio operativo se trata de mantener en el tiempo una inversión constante.

ACTUACIÓN	PROGRAMA DE SUELO
Finalidad	Promover la urbanización de unidades y sectores, posibilitando la creación de nuevos solares para la edificación de vivienda. El suelo urbanizado en la actualidad es insuficiente para la demanda de vivienda prevista por lo que se propone activar la ejecución de la urbanización de unidades y sectores que permitan la obtención de aprovechamiento al Ayuntamiento y la ejecución de vivienda protegida. Mediante este programa se pretende que el municipio obtenga suelo para la construcción de vivienda protegida al tiempo que se amplía el suelo urbanizado.
Programación	Se prevé la obtención de suelo para al menos construir 115 viviendas, 40 de las cuales se destinarán a viviendas de promoción pública La obtención de los solares se realizará en la anualidad 3, 4 y 5.
Coste	Urbanización de suelo por parte de agentes privados. Se estima una inversión de urbanización de 12 M€

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Financiación Actuación privada sin coste
para el municipio Retornos

ACTUACIÓN PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA VIVIENDA PÚBLICA

Finalidad Construcción de vivienda pública para el alquiler o la venta. La construcción de estas viviendas se realizará en terrenos procedentes de AM Programación

Se prevé la ejecución de 115 viviendas.
Se iniciará la construcción de 35 viviendas en el tercer año de ejecución del Plan.
Se iniciará la construcción de 40 viviendas en el cuarto año de ejecución del Plan Se iniciará la construcción de 40 viviendas en el quinto año de ejecución del Plan.

Coste de la actuación Las viviendas se construyen sobre terrenos que proceden del Patrimonio Municipal de Suelo como parte del 10% del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

Se estima un coste de ejecución de vivienda incluida construcción y gastos asociados de 120.000 €/Ud.

El coste total de la actuación es de 13.800.000 €

Financiación Se considera una financiación instrumental. Otras empresas públicas o privadas con las que el Ayuntamiento puede acordar la ejecución de las viviendas.

Retornos Retorno de la financiación como consecuencia de la venta de las viviendas

Ayuda La construcción de vivienda para el alquiler contara con ayudas en los planes de vivienda del Estado, de Andalucía y Diputación

ACTUACIÓN PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Finalidad Realizar promoción de viviendas para la venta o el alquiler en terrenos procedentes del 30% de reserva de vivienda protegida establecida por el planeamiento urbanístico, de acuerdo con las características propias de la promoción en el municipio.

Este programa podrá ser aplicado sobre cualquier solar aunque no estuviera incluido en la reserva del 30% destinado a vivienda de protección por el planeamiento

Programación Se prevé la ejecución de 200 viviendas.
Se prevé la construcción de 50 viviendas al año

Coste Se estima un coste de ejecución de vivienda incluida construcción y gastos asociados de 120.000 €/Ud, con una inversión total de 24M €

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Financiación eternos	Promotores privados Retorno de la financiación como consecuencia de la venta de las viviendas Ayuda
----------------------	--

Actuación	Programa de captación de viviendas vacías en venta
Finalidad	Como consecuencia de la crisis económica en el municipio de Utrera existen promociones de vivienda finalizada que permanecen vacías. El Ayuntamiento de Utrera se propone el objetivo de utilizar estas promociones para atender la demanda de vivienda en el municipio. Las viviendas se utilizarán para ampliar el parque público de vivienda en alquiler. La compra podrá realizarse por cualquiera de los mecanismos previstos en la Ley incluido el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
Programación	Se prevé la captación de 10 viviendas al año, que significa una captación de 50 para el total del periodo
Coste de la actuación:	Se estima un coste de 50.000 €/Ud. El coste total del programa para compra será de 2.500.000 € Estas viviendas deberán ser objeto de adecuación para su posterior venta: el coste de la actuación de adecuación se estima en 30.000 €/ud. La valoración total de la adecuación será 1.500.000 € subvencionado.
Financiación patrimonio	Se considera una financiación finalista. Incremento del patrimonio
Retornos Ayuda	Alquiler o venta de la vivienda Según las situación del inmueble se podrá aplicar el del PLAN VIVE 2020-2030, en la cuantía e importe que se establezca en la correspondiente convocatoria

ACTUACIÓN: PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS PARA EL ALQUILER

Finalidad	Poner en uso viviendas vacías cuyos propietarios no quieren desprenderse de ellas. Las viviendas captadas irán destinadas al alquiler.
Programación	Se prevé la captación de 10 viviendas al año, que significa una captación de 50 para el total del periodo
Coste de la actuación:	Se estima un coste de de 2.500 €/Ud. En concepto de gastos asociados a la puesta en alquiler del inmueble.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



El coste total del programa será de 125.000 € subvencionado

Financiación	Se considera una financiación finalista. Incremento del patrimonio
Retornos Ayuda	Alquiler de vivienda Según la situación del inmueble y características del beneficiario se podrá aplicar el PLAN VIVE 2020-2030

ACTUACIÓN: PROGRAMA DE COMPRA DE VIVIENDAS PARA AMPLIAR EL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER

Finalidad	Comprar viviendas destinadas al alquiler promovidas por la empresa PRODUSA y que en la actualidad son de titularidad de entidades privadas. El Ayuntamiento se propone la recompra de estos inmuebles para garantizar las condiciones de arrendamiento de las viviendas
Programación	Se prevé la compra de los edificios de Movimiento Maqui con 42 viviendas y de Antonio de Nebrija con 40 viviendas Se prevé la compra de los dos edificios en los dos primeros años de vigencia del Plan de Vivienda
Coste de la actuación: Se estima un coste de 2.050.000 € subvencionado	
Financiación	Se considera una financiación finalista.
Retornos	Renta generada por el alquiler De la vivienda Ayuda

ACTUACIÓN: PROGRAMA DE GESTIÓN DE AYUDAS PARA EL PAGO DEL ALQUILER.

Finalidad	El Ayuntamiento de Utrera viene concediendo ayudas a familias para el pago del alquiler de la vivienda. El programa consiste en la convocatoria de concesión de ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Programación	Se prevé mantener durante la vigencia del Plan una cantidad de prestaciones similar a la que se otorga en la actualidad
Coste de la actuación: XXXXXXXX	
Financiación	Se considera una financiación finalista.
Retornos	A cargo del Convenio firmado entre la Administración Central y autonómica en desarrollo del PLAN VIVE 2020-2030, en la

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



cuantía e importe que se establezca en la correspondiente convocatoria

ACTUACIÓN PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL	
Finalidad	El Parque Residencial de Utrera se encuentra necesitado de rehabilitación en sus aspectos de accesibilidad, eficiencia energética y rehabilitación estructural. De otra parte, los planes de vivienda de Andalucía y del Estado contienen diversos planes para la ayuda a las actuaciones de rehabilitación del parque residencial. Se propone la formación de una oficina cuyas funciones fundamentales sean: - La información, asesoramiento a los privados en relación con los programas de ayudas a la rehabilitación. - La gestión de ayudas públicas. - El seguimiento de las actuaciones de rehabilitación.
Programación	Se prevé la puesta en funcionamiento de la oficina de rehabilitación la primera anualidad de vigencia del Plan de Vivienda.
Financiación	Se considera una financiación finalista
Retornos	Retornos indirectos como consecuencia del incremento de la actividad de rehabilitación de inmuebles en el municipio.
Ayuda	

ACTUACIÓN: PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE PUBLICO DE VIVIENDA

Finalidad	El municipio de Utrera tiene un extenso parque público de vivienda gestionado por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). El tiempo transcurrido desde la ejecución y la situación de la vivienda las hace susceptibles de mejora de las condiciones de accesibilidad y mejora energética
Programación	Se prevé la rehabilitación de 43 viviendas. La primera anualidad se rehabilitarán 13 viviendas y las tres anualidades siguientes a razón de 10 viviendas por anualidad
Coste de la actuación:	Se prevé un coste de 15.000 €/ud El coste total del programa es de 645.000 € subvencionado
Financiación	. Se considera una financiación finalista
Retornos	Programa de Rehabilitación energética del Parque Público



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



Residencial. del PLAN VIVE 2020-2030

Ayuda	
ACTUACIÓN	PROGRAMA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL URBANO
Finalidad	Mejora de barriadas en donde existe una importante presencia de vivienda pública. Los ámbitos seleccionados corresponden con barriadas y población vulnerable por su nivel de formación, nivel de empleo y condición de la vivienda. Se propone desarrollar en estos ámbitos áreas de rehabilitación integrada de acuerdo con lo previsto en el PLAN VIVE 2020-2030
Programación	El programa se desarrollará durante la vigencia del Plan
Coste de la actuación:	Se prevé un coste la primera anualidad de 15.000€ Se prevé un inversión anual en las anualidades de segunda a quinta de 150.000 € El coste total del programa es de 615.000 € subvencionado
Financiación	Se considera una financiación finalista.
Retornos	Programa de Áreas de Rehabilitación Integral de Vivienda del PLAN VIVE 2020-2030 Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana del PLAN VIVE 2020-2030 Las ayudas recibidas aumentarán la inversión del programa
Ayuda	

ACTUACIÓN	PROGRAMA DE MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO.
Finalidad	Tiene por finalidad la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión del tejido viario y del espacio público hacia un modelo que fomente la convivencia y la integración social de los residentes. Se trata fundamentalmente en avanzar en un modelo que reste protagonismo a la vialidad y favorezca los usos de encuentro, estancia, juego, etc. El PGOU vigente establece un conjunto de actuaciones de mejora y transformación del espacio público de la ciudad consolidada.
Coste de la actuación:	Se prevé un coste la primera anualidad de 10.000€ Se prevé una inversión anual en las anualidades de segunda a quinta de 100.000 € El coste total del programa es de 410.000 € subvencionado
Financiación	El ayuntamiento de Utrera. Se considera una financiación finalista.

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::

2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Retornos Programa de Áreas de Regeneración del Espacio Público Urbano del PLAN VIVE 2020-2030 Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana del PLAN VIVE 2020-2030 Las ayudas recibidas aumentarán la inversión del programa

Ayuda

ACTUACIÓN PROGRAMA DE AJUSTE AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO.

Finalidad Activar el desarrollo del planeamiento evitando la retención de solares y el incremento especulativo de los precios del suelo y la vivienda.

La LISTA establece diversos mecanismos para destinar el uso del suelo y la edificación a los fines establecidos por el planeamiento urbanístico. Mediante este programa se plantea el desarrollo paulatino de los instrumentos de:

- Registro municipal de solares
- La Inspección Técnica de la Edificación.
- Cumplimiento de plazos de edificación de parcelas y solares Programación

El programa se desarrollará durante la vigencia del Plan

Coste de la actuación: Se prevé una inversión anual de 5000 €

El coste total del programa es de 25000 € subvencionado

Financiación Se considera una financiación finalista.

Ayuda

ACTUACIÓN : CAMPAÑA DE COMUNICACIÓN

Finalidad Dar a conocer a los ciudadanos los contenidos del Plan de Vivienda y su ejecución a lo largo de su vigencia

Programación El programa se desarrollará durante la vigencia del Plan

Coste de la actualización: Se prevé una inversión anual de 12000 €

El coste total del programa es de 60.000 € subvencionado

Financiación Se considera una financiación finalista.

Retornos

Ayuda

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE :: 2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Resumen.

	2025		2026		2027		2028		2029		Total	
	nº act	Coste €	nº act	Coste €	nº act	Coste €	nº act	Coste €	nº act	Coste €	nº act	Coste €
Programa de Suelo		2.000.000,00		4.000.000,00		2.000.000,00					-	4.000.000,00
Programa de obra nueva y rehabilitación para vivienda pública					35	3.850.000,00	40	4.400.000,00	40	4.400.000,00	115	12.650.000,00
Programa de obra nueva y rehabilitación para vivienda protegida			50	5.500.000,00	50	5.500.000,00	50	5.500.000,00	50	5.500.000,00	200	22.000.000,00
Programa de captación de viviendas vacías en venta	10,00	800.000,00	10,00	800.000,00	10,00	800.000,00	10,00	800.000,00	10,00	800.000,00	50,00	4.000.000,00
Programa de captación de viviendas vacías para el alquiler	10	25.000,00	10	25.000,00	10	25.000,00	10	25.000,00	10	25.000,00	50	125.000,00
Programa de compra de viviendas para ampliar el parque público de vivienda en alquiler	42	1.050.000,00	40	1.000.000,00							82	2.050.000,00
Programa de gestión de ayudas para el pago del alquiler	1.000		1.000		1.000		1.000		1.000		5.000	-
Programa de rehabilitación del parque residencial		100.000,00		100.000,00		100.000,00		100.000,00		100.000,00		500.000,00
Programa de rehabilitación del parque público de viviendas	13	195.000,00	10	150.000,00	10	150.000,00	10	150.000,00			43	645.000,00
Programa de rehabilitación integral urbano		15.000,00		150.000,00		150.000,00		150.000,00		150.000,00		615.000,00
Programa de mejora del Espacio Público.		10.000,00		100.000,00		100.000,00		100.000,00		100.000,00		410.000,00
Programa de bonificaciones fiscales.												-
Programa de ajuste del planeamiento urbanístico.		5.000,00		5.000,00		5.000,00		5.000,00		5.000,00		25.000,00
Programa de comunicación de la ejecución del Plan Municipal de Vivienda.		12.000,00		12.000,00		12.000,00		12.000,00		12.000,00		60.000,00
Resumen total		14.862.000,00		11.942.000,00		14.692.000,00		11.242.000,00		11.092.000,00		51.080.000,00



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
SerialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008
Fecha: 05/08/2025
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



El 40% de la inversión corresponde al municipio y el resto a particulares. La inversión municipal podrá recibir ayudas de los programas previstos en los planes de vivienda de Andalucía y del Estado. El monto de estas ayudas no se considera al depender de las convocatorias anuales y de los fondos disponibles en cada convocatoria.

La financiación de particulares supone un 58,71% de la inversión prevista. Está inversión va destinada a la urbanización de terrenos y a la construcción de vivienda protegida. La inversión se recuperará con la venta de los inmuebles.

		Euros de financiación por anualidad					
		2025	2026	2027	2028	2029	Total
Financiación municipal	Finalista	1.217.000,00	1.392.000,00	392.000,00	392.000,00	392.000,00	3.785.000,00
	Instrumental	800.000,00	800.000	4.650.000,00	5.200.000,00	5.200.000,00	16.650.000,00
Otras administraciones		195.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00		645.000,00
Financiación de particulares			9.600.000,00	9.500.000,00	5.500.000,00	5.500.000,00	30.000.000,00

La financiación municipal de carácter finalista, sin previsión de recuperación se evalúa en la cantidad de 4.430.000 €. La inversión principal se realiza las dos primeras anualidades con la finalidad de recuperar los bloques de vivienda localizados en las calles Antonio de Nebrija y Movimiento Maquí. Esas actuaciones suponen el 54% de la inversión finalista prevista.

Programa de captación de viviendas vacías para el alquiler	125.000,00 €
Programa de compra de viviendas para ampliar el parque público de vivienda en alquiler	2.050.000,00 €
Programa de gestión de ayudas para el pago del alquiler	Pendiente de determinar
Programa de rehabilitación del parque residencial	500.000,00 €
Programa de rehabilitación integral urbano	615.000,00 €
Programa de mejora del Espacio Público.	410.000,00 €
Programa de bonificaciones fiscales.	Pendiente de determinar
Programa de ajuste del planeamiento urbanístico.	25.000,00 €
Programa de comunicación de la ejecución del Plan Municipal de Vivienda.	60.000,00 €



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



F. GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN DE VIVIENDA.

Corresponde la implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda al Ayuntamiento de Utrera a través de las Áreas de Urbanismo, Vivienda y Patrimonio. Las tareas de estas Áreas serán complementadas por los agentes o áreas municipales que procedan en función de los programas que se traten.

Para garantizar la transparencia en el desarrollo del Plan y ampliar la participación pública en su ejecución se podrá crear una Comisión de Seguimiento. La Comisión de Seguimiento tendrá funciones de supervisión del desarrollo del Plan. Periódicamente se pondrán en conocimiento de la Comisión de Seguimiento las actuaciones realizadas y la evolución de los indicadores previstos para el control del desarrollo del Plan.

El cumplimiento del Plan se materializa mediante la ejecución de los programas previstos. Para determinar el impacto de las actuaciones previstas en los programas, el Plan establece un conjunto de indicadores. Los indicadores se orientan a medir tanto la ejecución de las actuaciones previstas como el impacto que estas producen sobre la cuestión de la vivienda en el municipio.

Una parte de los indicadores se refieren fundamentalmente a cuantificar las actuaciones que se ejecutan en desarrollo del Plan, para observar el cumplimiento de sus previsiones.

Otros indicadores tienen por finalidad observar la evolución de los datos estadísticos que retratan la cuestión de la vivienda en el municipio. El impacto del Plan de vivienda debe observarse por comparación de esos indicadores con los datos contenidos en el presente Plan en el apartado de información.

Indicadores para el seguimiento del Plan.

El presente Plan establece con carácter no limitativo, un conjunto de indicadores para el seguimiento del Plan. Los indicadores propuestos podrán ser ampliados. En todo caso, los indicadores y su forma de medición se deberán mantener constantes durante el desarrollo del Plan.

			Desag r	
--	--	--	------------	--

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



				egado por Anuali dad	Vigenc i a del PLan
Suelo	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Nº Vivienda protegida	Ud		
		Nº Vivienda Libre	Ud		
	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Nº Vivienda protegida	Ud		
		Nº Vivienda Libre	Ud		
	Proyecto reparcelación	Nº Vivienda protegida	Ud		
		Nº Vivienda Libre	Ud		
	Terrenos urbanizados	Nº Vivienda protegida	Ud		
		Nº Vivienda Libre	Ud		
Vivienda	Licencia urbanística obra nueva	Nº Vivienda protegida	Ud		
		Nº Vivienda Libre	Ud		
	Licencia de ocupación	Nº Vivienda protegida	Ud		
		Nº Vivienda Libre	Ud		
Vivienda protegid a	Vivienda protegida venta promotor público	Régimen especial	Ud		
		Régimen general	Ud		
		Precio limitado	Ud		
		Régimen Municipal	Ud		
	Vivienda protegida venta promotor privado	Régimen especial	Ud		
		Régimen general	Ud		
		Precio limitado	Ud		
		Régimen Municipal	Ud		
	Vivienda protegida en alquiler	Promotor público	Ud		
		Promotor privado	Ud		
	Vivienda de cooperativas	Venta	Ud		
		Alquiler	Ud		
Parque de vivienda en alquiler	Vivienda				
		Titularidad pública	Ud		
		Titularidad privada	Ud		



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,CE=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



Ayudas pago del alquiler		Nº de solicitudes de ayudas	Ud		
		Nº de ayudas concedidas	Ud		
		Importe de ayudas	miles €		
Uso adecuado del parque	Viviendas	Nº Viviendas principales	Ud		
		Nº Viviendas secundarias	Ud		
		Nº Viviendas vacías	Ud		
	Solares	Nº de solares	Ud		
		Superficie	m2		
	Captación de viviendas vacías	Nº de viviendas para el alquiler	Ud		
		Nº de viviendas para la compra	Ud		
		Inversión realizada	miles €		
	Infravivienda	Nº de ayudas solicitadas	Ud		
		Nº de actuaciones realizadas	Ud		
		Inversión realizada	miles €		
	Uso inadecuado del parque (hacinamiento, inadecuación a las características físicas de las personas)	Nº de ayudas solicitadas	Ud		
		Nº de actuaciones realizadas	Ud		
		Inversión realizada	miles €		
	Implantación de la inspección técnica de edificios	Nº de inspecciones técnicas	Ud		
		Nº de inspecciones técnicas favorables	Ud		
Rehabilitación	Licencias de obra para rehabilitación de viviendas	Obra mayor	Ud		
		Obra menor	Ud		
	Rehabilitación de edificios	Nº de solicitudes	Ud		
		Nº de ayudas concedidas	Ud		
		Nº de ayudas ejecutadas	Ud		
		Subvención pública	miles €		
		Nº de viviendas beneficiadas	Ud		
	Rehabilitación de vivienda	Nº de solicitudes	Ud		
		Nº de ayudas concedidas	Ud		
		Nº de ayudas ejecutadas	Ud		
		Subvención pública	miles €		
	Rehabilitación integral de barrios	Nº de viviendas beneficiadas	Ud		
		Subvención pública	miles €		
	Rehabilitación espacio público	Nº de actuaciones	Ud		
		Superficie afectada	m2		
Subvención pública		miles €			

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Bonificaciones fiscales	Tasas de licencias	nº de actuaciones	ud		
		Importe	miles €		
	ICIO	nº de actuaciones	ud		
		Importe	miles €		
	Otros impuestos	nº de actuaciones	ud		
		Importe	miles €		
Atención ciudadana	Registro municipal de Vivienda Protegida	Nº de inscritos	Ud		
		Nº de solicitudes			
	Actuaciones para protección del derecho a la vivienda	Nº de solicitudes	Ud		
		Nº de actuaciones	Ud		
Participación ciudadana	Acciones de difusión	Nº de acciones	Ud		
		Importe de las acciones	miles €		

CSV: 07E90040196700U5B0B6A4S8W4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90040196700U5B0B6A4S8W4 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

ISABEL CABRERA CARRO-TECNICO MEDIO REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO - 06/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/10/2025 08:14:09

EXPEDIENTE ::
2025101225000008

Fecha: 05/08/2025

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

