



UTRERA 2030

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMATIVA URBANÍSTICA



documento para aprobación definitiva

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN.

- Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.
- Artículo 2. Entrada en vigor y vigencia del Plan General .
- Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística.
- Artículo 4. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.
- Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.
- Artículo 6. Contenido documental del Plan.
- Artículo 7. Interpretación del Plan General.
- Artículo 8. Principios, objetivos y respuestas a las principales necesidades de la ciudad de Utrera.

CAPÍTULO 2. PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

- Artículo 9. Publicidad del Plan General y demás instrumentos de planeamiento urbanísticos.

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.

- Artículo 10. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.
- Artículo 11. Identificación de la ordenación estructural.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

- Artículo 12. Disposiciones generales.
- Artículo 13. La clasificación y las categorías del Suelo.
- Artículo 14. Suelo urbano.
- Artículo 15. Suelo No Urbanizable.
- Artículo 16. Suelo Urbanizable.
- Artículo 17. La ordenación del suelo.

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

- Artículo 18. Derechos y deberes básicos de los propietarios.
- Artículo 19. Gestión del Plan: Áreas de reparto, aprovechamientos y coeficientes.
- Artículo 20. Expedientes de Alineaciones.
- Artículo 21. Régimen de fuera de ordenación.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS.

- Artículo 22. Sistemas generales y sistemas locales.
- Artículo 23. Titularidad del suelo.
- Artículo 24. Obtención del suelo para sistemas generales.
- Artículo 25. Obtención del suelo para sistemas locales.
- Artículo 26. Delimitación, desarrollo y ejecución de los sistemas generales.

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS.

- Artículo 27. Sistema de comunicaciones e infraestructuras.
- Artículo 28. Sistema de espacios libres.

Artículo 29.	Sistema de equipamientos.
CAPÍTULO 5.	PARCELACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 30.	Parcelación Urbanística.
Artículo 31.	Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.
Artículo 32.	Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.
Artículo 33.	Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.
TÍTULO III	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.
CAPÍTULO 1.	DESARROLLO DEL PLAN GENERAL INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.
Artículo 34.	Disposiciones generales. Orden de prioridades.
Artículo 35.	Instrumentos de ordenación.
Artículo 36.	Instrumentos de gestión. Sistemas de actuación.
CAPÍTULO 2.	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.
Artículo 37.	Proyectos Técnicos.
Artículo 38.	Proyectos de urbanización.
Artículo 39.	Proyectos de obras ordinarias de urbanización.
Artículo 40.	Proyectos de edificación o demolición.
Artículo 41.	Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.
Artículo 42.	Proyectos de instalaciones y actividades.
Artículo 43.	Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento.

TÍTULO IV	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.
CAPÍTULO 1.	LICENCIAS.
Artículo 44.	Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.
Artículo 45.	Plazos y condiciones particulares de las licencias
Artículo 46.	Tipos de licencias.
Artículo 47.	Licencias de parcelación (segregación y agregación).
Artículo 48.	Licencia de demolición
Artículo 49.	Licencia de obras de urbanización, no incluidas en proyecto de urbanización.
Artículo 50.	Licencia de obras, edificaciones e instalaciones.
Artículo 51.	Licencia de actuaciones que no requieran proyecto.
Artículo 52.	Licencia y declaraciones de otras actuaciones urbanísticas.
Artículo 53.	Licencias de Ocupación.
Artículo 54.	Licencias de usos y obras provisionales.
Artículo 55.	De las Licencias urbanísticas y los procedimientos de control o prevención ambiental y las actuaciones en que concurran razón imperiosa de interés general.
Artículo 56.	Licencias urbanística de actuaciones sometidas a procedimiento de control o prevención ambiental.
Artículo 57.	Documentación a presentar con carácter general para las Licencias urbanísticas de actuaciones sometidas a procedimiento de control o prevención ambiental y las actuaciones en que concurran razón imperiosa de interés general.
Artículo 58.	Proyectos para la apertura de establecimientos o sujetos a declaración responsable y comunicación previa para el ejercicio de actividades.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL

- Artículo 86. Definición y Usos Pormenorizados.
- Artículo 87. Condiciones Generales de Ordenación y Edificación.
- Artículo 88. Condiciones particulares del uso Industria Compatible. Talleres domésticos, talleres artesanales, oficios artísticos, pequeña industria, obradores y mantenimiento de automóvil.
- Artículo 89. Condiciones particulares del uso de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento.
- Artículo 90. Condiciones comunes de los locales destinados al uso pormenorizado de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento.
- Artículo 91. Condiciones particulares del uso Tecnologías de la Información y las Comunicaciones
- Artículo 92. Condiciones particulares del uso Estación de Servicio:

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

- Artículo 93. Definición y Usos Pormenorizados.
- Artículo 94. Condiciones Generales de Ordenación y Edificación.
- Artículo 95. Condiciones particulares del uso Hotelero.
- Artículo 96. Condiciones particulares del uso Comercial.
- Artículo 97. Condiciones particulares del uso Gran Superficie Minorista.
- Artículo 98. Condiciones particulares del uso Recreativo, Hostelería y Espectáculos Públicos.
- Artículo 99. Condiciones particulares del uso de Oficinas.

CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL

- Artículo 100. Definición y Usos Pormenorizados.

Artículo 101. Condiciones particulares del uso de equipamientos.

Artículo 102. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Espacios Libres.

Artículo 103. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Servicios de comunicaciones y transportes

Artículo 104. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Infraestructuras

CAPÍTULO 6. USO COMPLEMENTARIO GARAJE Y APARCAMIENTO

- Artículo 105. Definición y Usos Pormenorizados.
- Artículo 106. Condiciones de implantación del uso Garaje y Aparcamiento.
- Artículo 107. Condiciones particulares del uso de Garaje y Aparcamiento

CAPÍTULO 7. LIMITACIONES A LOS USOS

Artículo 108. Limitaciones al uso y propiedad de los terrenos colindantes con servicios técnicos de infraestructuras y comunicaciones.

TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Artículo 109. Aplicación.
- Artículo 110. Tipos de obras de edificación.
- Artículo 111. Definiciones.
- Artículo 112. Ocupación de parcela.
- Artículo 113. Profundidad máxima edificable.
- Artículo 114. Superficie de techo edificable.
- Artículo 115. Edificabilidad.

Artículo 156. Subzona de Ordenanza “Mantenimiento de la Edificación”

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA
 “RESIDENCIAL ABIERTA”

- Artículo 157. Definición y aplicación.
- Artículo 158. Condiciones de edificación
- Artículo 159. Regulación de usos.

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA
 “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”

- Artículo 160. Delimitación y definición.
- Artículo 161. Condiciones de parcela.
- Artículo 162. Condiciones de implantación. Posición de la edificación.
- Artículo 163. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
- Artículo 164. Condiciones de alturas.
- Artículo 165. Condiciones estéticas y de imagen urbana.
- Artículo 166. Regulación de usos.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA
 “RESIDENCIAL EN POBLADOS”

- Artículo 167. Delimitación y definición.
- Artículo 168. Condiciones de parcela.
- Artículo 169. Condiciones de implantación. Posición de la edificación.
- Artículo 170. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
- Artículo 171. Condiciones de alturas, condiciones estéticas y de imagen urbana.
- Artículo 172. Tolerancias dimensionales.
- Artículo 173. Regulación de usos.

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA
 “INDUSTRIAL”

- Artículo 174. Delimitación y definición.
- Artículo 175. Condiciones de parcela.
- Artículo 176. Condiciones de implantación. Posición de la edificación.
- Artículo 177. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
- Artículo 178. Condiciones de alturas.
- Artículo 179. Condiciones estéticas y de imagen urbana.
- Artículo 180. Regulación de usos.

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA
 “ESTACIONES DE SERVICIO”

- Artículo 181. Delimitación y definición.
- Artículo 182. Condiciones particulares de parcelación.
- Artículo 183. Condiciones particulares de edificación.
- Artículo 184. Condiciones particulares de estética.
- Artículo 185. Condiciones particulares de uso.

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA
 “TERCIARIO”

- Artículo 186. Delimitación y definición.
- Artículo 187. Condiciones de parcela.
- Artículo 188. Condiciones de implantación. Posición de la edificación.
- Artículo 189. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
- Artículo 190. Condiciones de alturas.
- Artículo 191. Condiciones estéticas y de imagen urbana.
- Artículo 192. Regulación de usos.

ÍNDICE

CAPÍTULO 2.	ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE
	Artículo 216. Áreas de reparto. Aprovechamientos medios.
CAPÍTULO 3.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
	Artículo 217. Definición y delimitación.
	Artículo 218. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.
	Artículo 219. Ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado
	Artículo 220. Los usos globales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
TÍTULO XI	NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE.
CAPÍTULO 1.	CONDICIONES GENERALES.
	Artículo 221. Ámbito.
	Artículo 222. Delimitación y limitaciones.
	Artículo 223. Categorías del suelo no urbanizable
	Artículo 224. Normativa complementaria y concurrente
	Artículo 225. Régimen urbanístico.
	Artículo 226. Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.
	Artículo 227. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos.
CAPÍTULO 2.	DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES
	Artículo 228. Clases de usos en el suelo no urbanizable.
	Artículo 229. Usos característicos
	Artículo 230. Usos autorizables susceptibles de implantación en el Suelo

	No Urbanizable previa declaración de interés público.
	Artículo 231. Edificaciones permitidas
	Artículo 232. Condiciones generales de las edificaciones
	Artículo 233. Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES
SECCIÓN I	DETERMINACIONES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.
	Artículo 234. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.
SECCIÓN II	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA
	Artículo 235. Edificación Agrícola: casetas para almacenamiento de aperos y para las instalaciones de riego.
	Artículo 236. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias.
	Artículo 237. Instalación agropecuaria.
	Artículo 238. Vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agropecuarios.
SECCIÓN III	CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS
	Artículo 239. Uso de actividades extractivas.
SECCIÓN IV	CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO
	Artículo 240. Uso de actividades de depósito. Definición.
SECCIÓN V	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
	Artículo 241. Infraestructuras y servicios públicos

ÍNDICE

Artículo 265. Suelo no urbanizable de especial protección zonas inundables con carácter cautelar.

Artículo 266. Suelo no urbanizable de especial protección zonas arqueológicas de carácter cautelar.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 267. Delimitación y objetivos

Artículo 268. Suelo no urbanizable de carácter natural rural Relación Campo-Ciudad

Artículo 269. Suelo no urbanizable de carácter rural Tierras de Alcor.

Artículo 270. Suelo no urbanizable de carácter rural Campiña Baja.

Artículo 271. Suelo no urbanizable de carácter rural, de Regeneración ambiental y paisajística.

Artículo 272. Planes Especiales de regeneración ambiental y paisajística en ámbitos con parcelaciones y agrupaciones de edificaciones irregulares.

CAPÍTULO 7. SUELO NO URBANIZABLE DEL HABITAT RURAL DISEMINADO “EL TORBISCAL”

Artículo 273. Habitat Rural Diseminado “El Torbiscal”.

CAPÍTULO 8. SISTEMAS GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE Y RED DE CAMINOS RURALES.

Artículo 274. Sistemas Generales y Red de caminos rurales.

Artículo 275. Usos

TÍTULO XII **NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA**

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 276. Protección de la imagen urbana y vistas del exterior.

Artículo 277. Protección de servidumbres de infraestructuras y comunicaciones.

Artículo 278. Protección del medio físico.

Artículo 279. Protección del suelo y el paisaje.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PREVENCIÓN.

Artículo 280. Prevención en el desarrollo de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 281. Calificación ambiental

Artículo 282. Suelos con actividad industrial

Artículo 283. Servidumbres acústicas

Artículo 307. Condiciones particulares de los elementos que componen los conjuntos.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE INTERÉS.

Artículo 308. Aplicación de las normas de protección de los edificios de interés.

Artículo 309. Definición de tipologías protegibles.

Artículo 310. Intervenciones sobre edificios de interés.

Artículo 311. Niveles de protección.

SECCIÓN I. NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL.

Artículo 312. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 313. Condiciones particulares de edificación.

SECCIÓN II. NIVEL B: PROTECCIÓN GLOBAL.

Artículo 314. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 315. Condiciones particulares de edificación.

SECCIÓN III. NIVEL C: PROTECCIÓN TIPOLOGICA.

Artículo 316. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 317. Condiciones particulares de edificación.

SECCIÓN IV. NIVEL D: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 318. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 319. Condiciones particulares de edificación.

CAPÍTULO 5. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

Artículo 320. Aplicación de las normas de protección de los espacios urbanos de interés.

Artículo 321. Definición de tipologías protegibles.

Artículo 322. Intervenciones sobre espacios urbanos de interés.

Artículo 323. Niveles de protección.

SECCIÓN I. NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL.

Artículo 324. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 325. Artículo x. Condiciones particulares de los espacios urbanos catalogados.

SECCIÓN II. NIVEL B: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 326. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 327. Condiciones particulares de los espacios urbanos catalogados.

CAPÍTULO 6. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 328. Objeto y aplicación.

Artículo 329. Definición de patrimonio arqueológico.

Artículo 330. Obligatoriedad.

Artículo 331. Cuestiones generales sobre las intervenciones arqueológicas.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Artículo 332. Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN.
- CAPÍTULO 2. PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
- CAPÍTULO 3. ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística (2015) de Utrera, revisa completamente el anterior Plan General 2002 y su adaptación a la ley 7/2002 de 17 de diciembre de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA).
2. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Utrera, estableciendo la ordenación urbanística integral, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento por la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como adaptándose a la legislación en materia territorial vigente.
2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido, como regla general, no se reproduce en esta normativa, incorporándose las referencias legales actuales que correspondan en cada caso mediante llamadas ^(0,0) a pie de página.
3. Para los asuntos no expresamente regulados en las presentes Normas Urbanísticas, así como para las aclaraciones o resolución de contradicciones, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
4. El presente Plan General de Ordenación Urbanística tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación vigente ^(1,1), configurando el modelo urbano del municipio

^(1,1) Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3

mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación ^(1,2).

5. El planeamiento anterior queda completamente sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad así previstos.

Artículo 2. Entrada en vigor y vigencia del Plan General.

1. El Plan General entrará en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de su aprobación definitiva, en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA, junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.
2. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones, en tanto no se proceda a su Revisión conforme a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística.
3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito regional o subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística ^(2,1).
4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística ^(2,2).

(1,2) LOUA, art. 9

(2,1) LOUA, art. 35.3

(2,2) LOUA, art. 34

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan General de Ordenación Urbanística podrá llevarse a efecto mediante su revisión, ya sea total o parcial, o mediante su modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística ^(3.1), sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan General.

Artículo 4. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión total del presente Plan General transcurridos quince (15) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento anterior si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, o su modificación, que así lo disponga o lo haga necesario^(4,1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.
 - b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

(3,1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38

(4.1) Ley 1/1994 de Ordenación del territorio de Andalucía (Modificada por Ley 3/2004), art. 23 y LQUA, art. 37.2

- c. La aprobación del planeamiento de desarrollo para los Suelos Urbano y Urbanizable suponga el setenta por ciento (70%) de su capacidad total.
 - d. La colmatación por la edificación del ochenta por ciento (80%) de la primera fase del Suelo Urbanizable Industrial y/o el inicio de las obras de urbanización de la segunda fase de dicho suelo.
 - e. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o a las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.
- La revisión se considerará parcial cuando, justificadamente, se circunscriban a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan General de Ordenación Urbanística, bien de sus determinaciones que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez ^(4,2).

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística

1. Se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbanística aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. La modificación se establecerá por instrumento de la misma clase, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos y documentación ^(5,1).
2. Se exceptúan de esta regla general:

(5,1) LOUA, art. 36.1

- a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan General de Ordenación Urbanística, y los Planes de Sectorización.
- b. Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan General de Ordenación Urbanística, expresadas en las fichas de planeamiento ^(5,2).
- c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.
- d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan General, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos ^(5,3).
- e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan General ^(5,4).
- f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o

(5,2) LOUA, arts. 15 y 36.1

(5,3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106

(5,4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144

Urbanización, una vez aprobadas éstas.

- g. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.
 - h. La actualización de las referencias a la normativa urbanística o sectorial vigente contenida en estas normas urbanísticas conforme a lo previsto en el artículo 1.2, cuando se produzca sobrevenidamente por sucesivos cambios legislativos, y que éstos no comporten la adaptación a ellas del presente Plan General de Ordenación Urbanística.
3. Las modificaciones de determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta ^(5,5).
 4. Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística ^(5,6).
 5. En caso de alteración del aprovechamiento medio en suelo urbanizable, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva de su ordenación pormenorizada, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

(5,5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco)

Artículo 6. Contenido documental del Plan.

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en artículo siguiente.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:
 - a. MEMORIA GENERAL.

La Memoria General contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto. Incluye la organización de la gestión y la programación de la ejecución del Plan General.

 - MEMORIA DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.
 - MEMORIA DE ORDENACIÓN.
 - MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
 - MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.
 - b. PLANOS.
 - PLANOS DE INFORMACIÓN.
 - INFORMACIÓN TERRITORIAL (T01-T12)
 - INFORMACIÓN URBANA (U01-U11)

- PLANOS DE ORDENACIÓN

- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E01-E06)

Con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (6,1).

- ORDENACIÓN GENERAL (G01-G05)
- ORDENACIÓN COMPLETA (C01-C03)

Con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación (6,2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

- c. NORMAS URBANÍSTICAS.

Las Normas Urbanísticas, que constituyen el presente documento, conjuntamente con el Anexo de Fichas de Planeamiento y Gestión.

- d. CATÁLOGO GENERAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO DE UTRERA.

- e. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

- f. ESTUDIOS SECTORIALES.

3. Todos los anteriores documentos, excepto la memoria informativa y de participación, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos.
4. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes que se contienen en las presentes Normas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de los que se dicten con posterioridad a la entrada

19

del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. El personal al cargo del mismo, prestará su auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentos de su interés. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme a la legislación que regule el acceso a los registros públicos, a los de carácter urbanístico, y a la ordenanza municipal de aplicación. El Ayuntamiento impulsará la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

3. Consultas urbanística común.

Podrán formularse consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable. La consulta se realizará mediante la solicitud de informe urbanístico, previo pago de la correspondiente tasa, y será contestada en el plazo máximo de treinta (30) días, no eximiendo del deber de obtener la correspondiente licencia urbanística.

La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

Cuando la consulta se refiera al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el documento que se expida se denominará cédula urbanística, que será contestada en el plazo de treinta (30) días y

cuyo contenido será conforme a lo prevenido en la legislación ^(9,2).

4. **Consultas urbanística especial.**

Se podrá solicitar informe urbanístico especial, previo pago de la correspondiente tasa, para resolver las dudas de interpretación que puedan suscitarse sobre la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.

La consulta podrá acompañarse de una o varias propuestas, aportando la documentación suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada, pudiéndose instar al interesado, en caso de insuficiencia de la aportada, para que complete o aclare el contenido de la misma.

En caso de que las propuestas aportadas no fuesen compatibles con la normativa urbanística, los servicios técnicos municipales colaborarán con el solicitante señalando las modificaciones que fueren precisas.

La contestación a la consulta deberá producirse en el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días, salvo que para la redacción del informe se precisase de informes de otros servicios municipales, en cuyo caso deberá emitirse en el plazo de cuarenta y cinco (45) días desde el día siguiente al registro de entrada de la solicitud de consulta. El informe urbanístico especial no exime del deber de obtener la correspondiente licencia urbanística.

(9,2) LOUA, art. 40.4

CAPÍTULO 3. ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS

Artículo 10. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

Son determinaciones de la ordenación estructural del presente Plan General las recogidas en el apartado 1. A) del artículo 10 de la LOUA. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística^(10,1), el Plan General de Ordenación Urbanística determina en la planimetría de ordenación estructural del municipio, y de los núcleos de población que lo constituyen, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 11. Identificación de la ordenación estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta normativa urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.
2. Asimismo, en las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

^(10,1) LOUA, art. 10.1.A (modif. por Ley 13/2005, art. 23 uno y por Ley 1/2006, art. 1)

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS.

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS.

CAPÍTULO 5. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

- Las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

a. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

1 La ordenación del suelo no urbanizable se realiza:

- ## **CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas, en correspondencia con lo que se establece en la legislación urbanística vigente (18,1).

- de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. El suelo urbanizable sectorizado no puede ser edificado hasta que no se cumplan los siguientes requisitos:

- Aprobación del Plan Parcial.
- Aprobación del Proyecto de reparcelación y el Proyecto de urbanización.
- Ejecución de la totalidad de la infraestructura básica del sector incluyendo, a parte de las definidas en la legislación vigente, la red telecomunicaciones y la red de riego e hidrantes contra incendios.

No se permitirá la ocupación de los edificios en tanto no esté completamente realizada la urbanización que los afecte y en condiciones de funcionamiento el alcantarillado, electricidad y abastecimiento de agua.

Los promotores y los futuros propietarios de suelos urbanizables tendrán el deber y la carga de conservar las obras de urbanización y dotación mediante la constitución de la oportunas Entidades Urbanísticas de Conservación.

- (18,1) TRLS, arts.4 a 20 y LOUA, arts. 48 a 56

a. Usos pormenorizados de Vivienda:

- Vivienda libre: 1,00
- Vivienda protegida: 0,85

b. Usos pormenorizados Industrial:

- Industrial Extensivo: 1,00
- Industrial Intensivo: 0,85

c. Usos pormenorizados Terciario:

- Terciario General: 1,00
- Gran Superficie Minorista: 0,85

- Ámbitos integrados en la trama urbana: 1,00
- Ámbitos de localización preferente: 1,20
- Ámbitos de localización distante: 0,70
- Ámbitos de localización estratégica: 0,80
- Ámbitos de localización potenciada: 0,90

- Terciario comercial: 1,00
- Terciario hotelero: 1,00
- Terciario oficinas: 1,00

En aquellos casos en los que la ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbanística determine realineaciones de parcelas en el suelo urbano consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela, siempre que sea posible su inclusión dentro de la altura máxima permitida y no suponga cambio de uso. Si no pudiera materializarse la edificación en el resto de la parcela se procederá a indemnizar con arreglo a la legislación vigente.

- Unifamiliar medianeras: 1,00
- Unifamiliar aislada: 1,00
- Plurifamiliar entre medianeras: 1,00
- Plurifamiliar bloque aislado: 0,95
- Plurifamiliar viviendas pareadas: 1,00
- Plurifamiliar viviendas adosadas: 1,00

Artículo 21. Régimen de fuera de ordenación.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades legalmente erigidas conforme a la ordenación urbanística anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.
2. Asimismo, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones ejecutadas en suelo urbano consolidado o suelo no urbanizable con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para ello(21,2) desde la finalización total de las mismas, así como de las obras, edificaciones, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que hubiese recaído resolución de reposición de la realidad física alterada cuya ejecución deviniera en imposibilidad legal o material, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

En todo caso, para que sea de aplicación el régimen jurídico específico previsto en la legislación urbanística (21,1) , deberá haberse obtenido la resolución municipal de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en el que se especifique las obras que pueden ser autorizadas.

En ningún caso podrán autorizarse obras sobre edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que no acrediten el transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística legalmente previstas (21,5), en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

3. Se distinguen las siguientes situaciones legales de fuera de ordenación:

- a. En suelo urbano consolidado:
 1. Los que ocupan suelo calificado como viario o espacios libres públicos o equipamientos, tanto de Sistema General como local salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
 2. Los que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles según las presentes normas, con los de equipamiento asignado a su lugar de emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de planeamiento.
 3. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
 4. Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como retranqueos, parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupación asignada por el Plan, exceptuando aquellas situaciones que la presente Norma no contemple como fuera de ordenación.
- b. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:
 1. Las edificaciones, construcciones o instalaciones, mientras no se

haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

- c. En suelo no urbanizable:
 1. Las edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, y que no se ajustan a la legislación vigente actual.
 2. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística.
4. El régimen urbanístico asignado por este plan a cada una de estas situaciones legales de fuera de ordenación y los tipos de obras permitidos en éstas son los siguientes:
 - a. En las edificaciones recogidas en el apartado 2.a.1 de este artículo sólo se permitirán obras de conservación y de mantenimiento. En tanto no sea demolida la edificación fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio.
 - b. En las edificaciones recogidas en el apartado 2.a.2 y 2.a.3 de este artículo no se permitirán obras en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a la totalidad de la parcela en la que está ubicado el uso disconforme. No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá permitir excepcionalmente obras de restauración, conservación,

consolidación, acondicionamiento o reforma menor cuando no estuviera prevista la expropiación de la finca en el plazo de ocho (8) años desde la fecha en que se solicite la licencia.

- c. En las edificaciones recogidas en el apartado 2.a.4 de este artículo, podrán admitirse obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o reforma menor. Podrán admitirse obras de ampliación de superficie siempre que la nueva ampliación proyectada se ajuste a la normativa urbanística de la zona.
- d. En las edificaciones recogidas en el apartado 3.b de este artículo, podrán admitirse obras de obras de conservación y de mantenimiento. En aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado y urbanizable que a la entrada en vigor del Plan se estén realizando mayoritariamente actividades económicas se permitirá hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística el normal desarrollo de la actividad existente, pudiéndose realizar obras de consolidación, incluso de reforma menor y parcial siempre que incorporen mejoras en medidas de seguridad y en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.
- e. A las edificaciones recogidas en el apartado 3.c de este artículo, le será de aplicación las reglas de régimen jurídico establecidas en el artículo 7 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.
5. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obra, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidos, dentro de los límites que se fijan en el presente artículo.

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO 1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL INSTRUMENTOS DE
ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Artículo 36. Instrumentos de gestión. Sistemas de actuación.

- La ejecución del PGOU se realizará por:
 - Actuaciones Sistemáticas.
 - Unidades de Ejecución Continuas.
 - Unidades de Ejecución Discontinuas.
 - Actuaciones Asistemáticas.
 - Parcelas aisladas en suelo urbano.
 - Actuaciones Mixtas.
 - Aquellas actuaciones en las que se combinen actuaciones sistemáticas con actuaciones asistemáticas, por iniciativa pública.
- La ejecución sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en este Plan General, o la modificación de las ya delimitadas, se llevara a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de las unidades de ejecución, y la fijación del sistema de actuación, sea simultáneo a la de cualquier planeamiento especial u ordenación de detalle. El Plan General de Ordenación Urbanística delimita unidades de ejecución que incluyen en su ámbito una superficie de terrenos, susceptible de

cumplir los requisitos establecidos en el artículo 105 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, atendiendo a las características de la ordenación prevista.

- El Plan General determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente ^(36,1). El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, se fijará o modificará, si aún no ha sido establecido, por el mismo procedimiento que el establecido para la delimitación de las unidades de ejecución en la legislación urbanística vigente ^(36,2). La elección del sistema de actuación corresponde a la Administración actuante, elección que deberá hacer de forma motivada atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que cuente tanto la propia Administración como la iniciativa privada interesada en asumir o, en su caso, participar en la actividad de ejecución. La aplicación de los distintos sistemas de actuación se hará con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente, y a las determinaciones complementarias que estas Normas establecen.
- La ejecución se materializa a través de los proyectos de gestión, destinados a llevar a cabo la gestión urbanística precisa para la ejecución del Plan General. Pertenecen a este tipo de proyectos los de reparcelación, en cada sistema de ejecución.

^(36,1) LOUA, arts. 86.a
^(36,2) LOUA, art. 107.2

- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar el correspondiente aprovechamiento urbanístico sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación.
- Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación y determinaciones señaladas en los mismos por la legislación vigente, en todo caso los planos deberán estar grafiados a una escala mínima de 1:1.000 y en su documentación se deberán describir tanto las fincas aportadas como las resultantes con expresión en estas últimas de su destino urbanístico.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Artículo 37. Proyectos Técnicos.

- A efectos del ejercicio de la competencia municipal de intervención sobre las actuaciones públicas o privadas en el suelo, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definan de modo completo las obras o actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se adaptan a la legislación vigente así como posibilite ejecutar directamente lo proyectado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
- El Plan General de Ordenación Urbanística considera, entre otros, los siguientes tipos de proyectos técnicos:
 - De urbanización.
 - De obras ordinarias de urbanización.
 - De edificación o demolición.
 - De otras actuaciones urbanísticas.
 - De actividades e instalaciones.
- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deben haber sido redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito fuere exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en

los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión, y en los casos permitidos por la normativa sectorial, por Declaración Responsable, suscrita por técnico igualmente competente acompañada de la correspondiente documentación técnica descriptiva y justificativa sin visar, según modelo aprobado por el Ayuntamiento.

4. A la instancia solicitando la concesión de la correspondiente licencia se acompañarán el número de ejemplares del proyecto técnico impresos y en formato digital regulados por la Ordenanza Reguladora sobre presentación de proyectos para la solicitud de licencias urbanísticas, instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y otros, aprobada por el Ayuntamiento de Utrera. De los proyectos técnicos uno será devuelto al interesado debidamente diligenciado una vez aprobado definitivamente y abonadas las tasas correspondientes.
5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa o a concesión de nueva licencia urbanística toda alteración durante el desarrollo de las obras, en los términos establecidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 38. Proyectos de urbanización.

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:
 - a. Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
 - b. Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
 - c. Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de instalaciones de riego de zonas verdes y de hidrantes de incendios.
 - d. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos necesarios de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telefonía y telecomunicaciones.
 - e. Ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas.
 - f. Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
 - g. Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones,

obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística aplicable ^(38,1), con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso los documentos serán, como mínimo, los siguientes:
 - a. Plano a escala conveniente, y debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por la ejecución que se proyecta. En este plano se reflejarán también la situación de las obras proyectadas, los servicios de carácter general y los enlaces previstos y la localización de las superficies públicas y privadas, así como las sujetas a servidumbres. La escala mínima será 1:500.
 - b. Memoria resumen de las características del conjunto de los proyectos parciales, de la relación con los servicios de carácter general, del resultado de las adaptaciones de detalle, de las servidumbres a establecer, etc. La memoria deberá describir los siguientes conceptos:
 - Estado actual.
 - Soluciones técnicas adoptadas.
 - Criterios para el cumplimiento de los Reglamentos, Normas y Ordenanzas Municipales.

- Criterios generales de cálculo.
 - Características de las obras.
 - Conexión con servicios generales.
 - Reajustes con relación al Planeamiento.
 - Revisión de precios.
 - Coordinación con el resto de las obras de urbanización.
 - Anexos de cálculo y dimensionamiento de las distintas redes de servicio a implantar y obras a ejecutar, de tráfico y aparcamientos necesarios.
 - Conformidad con el proyecto y con la conservación o explotación por parte de los organismos o compañías suministradoras afectadas.
- c. Planos de planta y perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como, los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que sean. Los planos deberán ser lo suficientemente descriptivos para que puedan deducirse de ellos las mediciones que sirven de base para las valoraciones pertinentes y para la exacta realización de la obra.
- d. Mediciones y Presupuestos parciales, o cuadros de precios simples y descompuestos según proceda, y presupuesto general.
- e. Programación de las obras, plan de etapas y plazo de ejecución.

(38,1) LOUA, art 98

Artículo 41. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser, entre otras, obras civiles singulares (como pasarelas, puentes, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, ...) actuaciones estables, (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, soportes publicitarios exteriores, ...) actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, instalación de maquinaria, andamiaje o apeos, ocupación de terrenos por feriantes, espectáculos u otros actos públicos al aire libre,...)
3. Los proyectos de estas actuaciones se atenderán a las determinaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y por las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.
4. En caso de actuaciones de escasa entidad, recogidas en la Ordenanza Reguladora de la tramitación de licencias urbanísticas que no requieren la presentación de proyecto técnico o de menor alcance (como vallados provisionales ligeros), y siempre que no lo impida ninguna norma sectorial, se podrá sustituir el proyecto por una memoria técnica descriptiva y justificativa.

(40,1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1
(40,1) LOUA, art. 55.2

1. Se incluyen en este tipo aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

1. Cualquier actuación que se ejecute en desarrollo del presente PGOU deberá cumplir, además de las medidas de protección y corrección ambiental establecidas en el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental del Plan, aquellas otras que integran la Declaración Ambiental Estratégica emitido por la Consejería de Medio Ambiente, de carácter vinculante e incorporado en la resolución de aprobación definitiva del PGOU.
2. Ello sin perjuicio de las medidas protectoras y correctoras que se establezcan en los instrumentos de prevención y control ambiental que sean exigibles a actuaciones incluidas en la normativa reguladora de la prevención y gestión ambiental vigente.

CAPÍTULO 1. LICENCIAS.

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES.

CAPÍTULO 3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

CAPÍTULO 4. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

37

- todos los acuerdos de aprobación definitiva, o no aprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan reparcelaciones, así como los que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirá copias cotejadas de los correspondientes planos parcelarios.

- ## Artículo 48. Licencia de demolición

- (48,1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g

2. Para la tramitación de la Licencia Municipal deberá presentarse la documentación técnica recogida en la Ordenanza Reguladora sobre presentación de proyectos para licencias urbanísticas, instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y otros, aprobada por el Ayuntamiento de Utrera, así como la que se establezca en la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y en cualquier caso, y como mínimo la siguiente documentación:

- a. Solicitud de licencia suscrita por el promotor de la misma, en la que designe el/los técnico/s competentes responsables de la dirección y ejecución de la obra, visado por el correspondiente colegio profesional, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente. En caso de tratarse de una persona jurídica se deberá indicar la misma así como el/los representante/s, que deberá/n firmar la solicitud.

- b. Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, del representante legal.

- c. Proyecto Técnico redactado por facultativo competente y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente, cuyo contenido, como mínimo será el siguiente:

- Memoria descriptiva y justificativa de la actuación.
- Plazo estimativo de ejecución de las obras.
- Plano de situación a escala mínima 1/2000
- Plano a escala del estado actual con indicación de los límites de la intervención y de las infraestructuras y elementos existentes.

(49,1) LOUA, art 98.4

- conste la información exigida por la legislación vigente ^(50,1). El cartel habrá de ajustarse en su caso a la dimensión, formato y contenido que establezca la ordenanza municipal que lo regule.

- El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando previa declaración ^(50,2) si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico y de ejecución, si resultaren inútiles, o de su adaptación, si resultaren necesarias para obtener el permiso de inicio.

- | | |
|--------|--|
| (50,1) | Art. 29 D. 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística. |
| (50,2) | Art. 22 Decreto 60/2010 |

telecomunicaciones, fontanería, saneamiento y aparatos sanitarios, gas y refrigeración y/o calefacción.

2. La solicitud de licencia que tenga por objeto cualquiera de las actuaciones anteriores se llevará a efecto conforme a modelo normalizado establecido por la ordenanza reguladora, siendo suscrito por el solicitante o representante legal.

- La tramitación de la comunicación previa se ajustará a lo dispuesto en la ordenanza correspondiente.

5. Las condiciones generales y los efectos de las comunicaciones previas será los siguientes:

- a. La comunicación producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto

- h. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil y/o penal en que hubiera incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
- i. La comunicación y obtención de la licencia será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas con arreglo a la legislación vigente.
- j. Las comunicaciones serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la comunicación.
- k. Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las actuaciones, se deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento mediante impreso normalizado.
- l. En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las actuaciones se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
- m. Así mismo, será aplicable lo dispuesto en las Ordenanzas de Residuos de la Construcción y Demolición para obras menores.
- n. Quedan prohibidos colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público, y no dispongan de autorización específica.

1. Licencia de actuaciones urbanísticas estables.

Estas licencias, se solicitarán acompañando la documentación técnica recogida en la Ordenanza Reguladora sobre presentación de proyectos para licencias urbanísticas, instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y otros, aprobada por el Ayuntamiento de Utrera, así como la que se establezca en la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y en cualquier caso, y como mínimo:

- b. Plano de emplazamiento a escala adecuada para su comprensión.
- c. Planos topográficos con curvas de nivel cada metro en el caso de las actividades enumeradas en el párrafo primero de este punto, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y el arbolado existentes.
- d. Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- e. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente.
- f. Estudio Básico de Seguridad y Salud, cuando proceda, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente
- g. Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición, conforme a la ordenanza reguladora.

2. Innecesariedad de licencia.

En suelo no urbanizable se permitirán segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las cuales se deberá obtener la previa declaración municipal de innecesariedad de licencia.

- a. Solicitud de declaración municipal de innecesariedad de licencia en la que se describa la segregación que se propone acometer, tomándose como punto de partida la superficie de la parcela registral.
- b. Certificación Registral, o copia compulsada de la misma, de la finca objeto de segregación.
- c. Certificación descriptiva y gráfica del Catastro.
- d. Copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes inmuebles.
- e. Plano de situación a escala adecuada de la parcela.
- f. Plano a escala adecuada del estado previo de la finca.
- g. Plano a escala adecuada del estado resultante tras la segregación que se propone acometer. - Deberá especificarse el acceso a cada una de las fincas resultantes de la segregación.
- h. Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondiente a la declaración de innecesariedad solicitada.

En suelo no urbanizable se permitirán segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no se la implantación de usos urbanísticos, y

para las cuales se deberá obtener la previa declaración municipal de innecesariedad de licencia.

Será autorizable el cambio de uso de una edificación o construcción existente siempre que éste sea compatible con la normativa vigente y la edificación o construcción se adecue a las necesidades del nuevo uso, lo cual implicará actuaciones de adecuación del inmueble al mismo, debiéndose solicitar de forma conjunta la licencia cambio de uso y la licencia de obras.

4. Licencia de Legalización de Obras

Para la tramitación de la Licencia de Legalización de Obras deberá presentarse la siguiente documentación:

Para la tramitación de la Licencia Municipal de Obras para la ejecución de Calicatas se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud de licencia suscrita por el promotor de la misma. En caso de tratarse de una persona jurídica se deberá indicar la misma así como el/los representante/s, que deberá/n firmar la solicitud.
- b. Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, del representante legal.
- c. Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la licencia solicitada.
- d. Ficha estadística de vivienda cumplimentada firmada por el técnico redactor del proyecto y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente.
- e. Dos ejemplares del Expediente de Legalización redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, si dicho requisito fuese exigible por la legislación vigente^(52,1), incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable^(52,2).
- f. Dos ejemplares del certificado de legalización de las obras redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente.
- g. En caso que fuere necesaria la ejecución de obras tendentes a la adaptación de la construcción o edificación para su adecuación a la legislación vigente, se deberá tramitar junto con la Licencia de Legalización la correspondiente Licencia de Obras para la ampliación,

- b. Solicitud de Licencia Municipal de Obras para la ejecución de Calicatas.
- c. Garantía o aval constituido ante el Ayuntamiento de Utrera por importe igual al valor de ejecución material de la obra que suponga la reposición a su estado precedente de la calzada, acera o terrenos de uso público en los que se pretende efectuar la calicata, con un importe mínimo de 150 €.
- d. En caso que la calicata no superara los dos (2) metros lineales ni los quince (2) metros cuadrados de superficie, caso de pequeñas acometidas domiciliarias, deberá acompañarse plano de situación y plano de detalle en el que se indique la actuación, firmados por instalador autorizado y el promotor.
- e. En caso que la calicata no superara los ocho (8) metros lineales ni los quince (15) metros cuadrados de superficie deberá acompañarse plano de situación y plano de detalle en el que se indique la actuación, firmados ambos por técnico competente.
- f. En caso que la calicata fuera igual o superior a los ocho (8) metros

(52,1) Art. 2.c RD 1000/2010

Lo anterior se entiende sin perjuicio de que el promotor sea requerido posteriormente para el cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes por ocupación de la vía pública, conforme a la ordenanza en vigor.

a. Si el cajón de obras se encuentra incluido en el Estudio de Seguridad y Salud aportado para la tramitación de la Licencia Municipal de Obras, para la tramitación de la Licencia de instalación del mismo se deberá aportar la siguiente documentación:

- b. Si el cajón de obras no se encuentra incluido en el Estudio de Seguridad y Salud, para la tramitación de la Licencia de instalación del mismo se deberá aportar la siguiente documentación:

- la que designe el/los técnicos competentes responsables de la dirección de obra y dirección de ejecución de la obra, visado por el correspondiente colegio profesional, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente. En caso de tratarse de una persona jurídica se deberá indicar la misma así como el/los representante/s, que deberá/n firmarlas.

- ### Artículo 53. Licencias de Ocupación.

1. La Licencia de Ocupación tiene por objeto acreditar que las obras han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.
2. Para la tramitación de la Licencia de Ocupación se deberá presentar la documentación técnica recogida en la Ordenanza Reguladora sobre

competente y visado por el correspondiente colegio profesional, si dicho requisito fuere exigible por la legislación vigente, en el caso que el estado final de las obras no se corresponda con el proyecto autorizado en la Licencia Municipal de Obras.

a. Solicitud de Licencia de Primera Ocupación. En caso de tratarse de una sociedad se deberá indicar las misma así como el/los representantes, que deberá/n firmar la solicitud.

- b. Dos ejemplares del Certificado Final de Obras suscrita por el/los técnico/s director/es de las mismas y visados por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuere exigible conforme a la legislación vigente.

c. Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la licencia solicitada.

d. En caso de viviendas, un ejemplar de la planimetría en soporte digital compatible.

e. Número de expediente de Licencia Municipal de Obra, parcelación u otra otorgada referente al inmueble.

f. En caso que se fuera necesaria la presentación de Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, certificación de haber sido presentado ante la autoridad competente en la materia y certificado o boletín de instalación de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico de Infraestructura presentado

g. Dos ejemplares del Proyecto Final de Obras redactado por técnico

1. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en éste, en los términos fijados en legislación urbanística vigente.
2. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el presente Plan General.

En todo caso, no producirán efecto, y por ello no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

- La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.
- El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

- c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
 - d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
4. El procedimiento de autorización, sin perjuicio de lo que se disponga en la Ordenanza Reguladora municipal correspondiente, habrá de observar las siguientes exigencias:
- a. La solicitud por el interesado incorporará el reconocimiento de la potestad del Ayuntamiento de declarar la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
 - b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 55. De las Licencias urbanísticas y los procedimientos de control o prevención ambiental y las actuaciones en que concurran razón imperiosa de interés general.

1. Las actuaciones y actividades sometidas a procedimiento de control ambiental, y aquellas otras en las que concurra una razón imperiosa de interés general o que queden excluidas por Ley del principio de libertad de establecimiento de los prestadores de servicios quedan sometidas a la obtención de la oportuna licencia municipal de acuerdo con los principios de no discriminación, necesidad y proporcionalidad ^(55,1). A los efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la legislación vigente ^(55,2) la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística será el órgano sustantivo siendo su procedimiento de tramitación el principal.
2. Las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental no podrá ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado para cada uno de estos instrumentos por la legislación medioambiental ^(55,3).
3. Se tramitarán conjuntamente la licencia de actos de usos de suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local.

^(55,1) Arts.2, 3 y 5 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

^(55,2) Ley 7/2007, de 9 de julio , de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).

^(55,3) LGICA, art 17.2

Artículo 56. Licencias urbanística de actuaciones sometidas a procedimiento de control o prevención ambiental.

1. Si las actuaciones que se pretendan acometer están sometidas a algún procedimiento de control o prevención medioambiental ^(56,1) la documentación ordinaria exigida para las licencias urbanísticas deberá complementarse con la indicada por la legislación vigente en materia ambiental para conseguir el correspondiente instrumento de prevención o control medioambiental.
2. La tramitación de las licencias sometidas al instrumento de Calificación Ambiental se unifica en un único procedimiento, debiendo el interesado aportar la documentación que se señala en el artículo 58, siendo previo el estudio del proyecto por el órgano medioambiental competente y quedando suspendida el otorgamiento de la licencia urbanística hasta tanto recaiga resolución en el procedimiento ambiental.

Artículo 57. Documentación a presentar con carácter general para las Licencias urbanísticas de actuaciones sometidas procedimiento de control o prevención ambiental y las actuaciones en que concurran razón imperiosa de interés general.

Sin perjuicio de la documentación que sea exigible de acuerdo con el tipo de licencia municipal que deba obtenerse según la naturaleza de la actuación que se propone acometer, la documentación mínima a presentar para las actividades sometidas a algún tipo de procedimiento de control o prevención ambiental y aquellas en actuaciones en que concurran razón imperiosa de interés general o queden excluidas por Ley del principio de libertad de establecimiento será la siguiente:

1. Solicitud de licencia suscrita por el promotor de la misma, en la que

- designa el/los técnicos competentes responsables de la dirección de obra, dirección de ejecución de la obra y de la coordinación de seguridad y salud, si procede, visado por el correspondiente colegio profesional, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente. En caso de tratarse de una persona jurídica se deberá indicar la misma así como el/ los representante/s, que deberán firmar la misma.
2. Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, del representante legal.
 3. Documento acreditativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondiente a la licencia de Obras y Actividad solicitada.
 4. Cinco ejemplares del Proyecto Básico y de Ejecución redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental y sectorial, con justificación gráfica y escrita del cumplimiento de los condicionantes del procedimiento ambiental. Dos de los ejemplares se presentarán en formato digital compatible.
 5. Resolución o Declaración del órgano ambiental del procedimiento de control o prevención ambiental si fueren procedente con arreglo a la actividad.
 6. Informe de situación de suelo sobre las actividades potencialmente contaminantes.
 7. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente.
 8. Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición,

(59,1) RDLeg 2/2008, art.9.1 y LOUA, art. 155

3. Las obras que excedan el deber de conservación podrán ser subvencionadas por el Ayuntamiento, si la Corporación así lo decide por razones de utilidad pública, estética urbana o interés social que aconsejen la conservación del bien inmueble. La subvención al deber de conservación podrá extenderse subsidiariamente a la Administración Autonómica.
4. De conformidad con el artículo 155.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de cumplir las condiciones mínimas exigibles.

Al amparo del artículo 155.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación por motivos de interés estético, en los siguientes casos:

- a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- b. Jardines o espacios libres particulares, visibles desde la vía pública o desde edificios colindantes.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si las mismas no sobrepasasen el límite del contenido normal del deber de conservación^(59,3) que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento

^(59,3) LOUA art. 155.3

- cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras de interés general.
5. El cumplimiento por parte de los propietarios de inmuebles del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que deriven de la legislación sobre arrendamientos.
6. El incumplimiento de las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbanística o la infracción de su normativa darán lugar a la tramitación de las sanciones correspondientes establecidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística, suspendiendo obras y exigiendo la responsabilidad patrimonial de los infractores.

Artículo 60. Situación legal de ruina urbanística.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable ^(60,1).

^(60,1) LOUA, arts. 157 y 159.

CAPÍTULO 3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 61. Protección de la legalidad urbanística

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
- a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
- b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva ^(61,1).
- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable ^(61,2).
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 62. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística ^(62,1).
2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(62,2).

^(61,1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180
^(61,2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)
^(62,1) LOUA, arts. 207 a 226
^(62,2) LOUA, arts. 195 a 206

CAPÍTULO 4. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 63. Actuaciones previas.

Los promotores deberán comunicar con la antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o “tira de cuerda” correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las correspondientes responsabilidades a las que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo erros causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

Artículo 64. Acopio de escombros y materiales.

1. Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de las tasas correspondientes.
2. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la vía pública, en la que se colocarán las señales de precaución que marque la legislación vigente. Deberán permitir el paso peatonal por la vía pública.
3. En toda clase de obras, así como en el uso de la maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad e higiene en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL
SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN
OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN
PÚBLICA.

Artículo 65. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

- c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
3. Para hacer efectivo en el ámbito municipal el derecho a la vivienda ^(65,1) el municipio elaborará, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del presente Plan General, un Plan municipal de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico y con el contenido y alcance que determine la legislación vigente ^(65,2). Dicho Plan deberá ser revisado cada cuatro años, sin perjuicio de su prórroga o cuando precise de adaptación al Plan Andalúz de Vivienda y Suelo.

Artículo 66. El Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Utrera constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan General.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
 - a. Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial o sometidos a otros regímenes de protección pública.
 - b. Posibilitar la ejecución de actuaciones públicas.
 - c. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando una oferta de suelo suficiente tanto con destino a la

(65,1) Art. 25 LO 2/2007, 19 marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía.
(65,2) Art. 13, Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

- construcción de viviendas de protección oficial o sometidas a otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público y social.
- d. Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, incluidas las infraestructuras de carácter general o locales estructurantes.
 - e. La ejecución de actuaciones públicas y el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o edificaciones de la ciudad consolidada.
 - f. Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 67. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
 - a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o urbanizable.
 - b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.

- d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo o retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:
 - a. En cualquiera de las zonas de suelo urbanizable no sectorizado.
 - b. En los sectores de suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.
 - c. En cualquier clase de suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones de la legislación vigente ^(67,1).
3. En el Suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 68. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, podrán ser destinados a otros

(67,1) Art. 74.2 LOUA

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

- CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.
- CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.
- CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL.
- CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO.
- CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL.
- CAPÍTULO 6. USO COMPLEMENTARIO GARAJE Y APARCAMIENTO.
- CAPÍTULO 7. LIMITACIONES A LOS USOS.

Artículo 80. Clases de usos pormenorizados.

1. Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:
- a. **Uso Principal:** En las zonas y subzonas (sectores y áreas de reforma interior) remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones como uso principal deberá destinarse en una proporción de edificabilidad superior al cincuenta por ciento (50%). Cuando en una ficha de actuación no se exprese de forma concreta un uso pormenorizado como principal se entenderá que son varios usos pormenorizados los que conformen el uso global al que se refiera dicha ficha.

b. **Uso Característico:** Es aquel que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela.

c. **Uso Complementario:** Es aquel que uso subordinado, que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan General debe implantarse de forma obligatoria como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.

d. **Uso Compatible:** Es aquel cuya implantación puede permitirse, conjuntamente o como alternativo, del uso principal en las zonas o subzonas remitidas a planeamiento de desarrollo, así como del característico que deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

- e. **Uso Alternativo:** Es aquel uso susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricciones.
- f. **Uso Incompatible o prohibido:** Es el excluido por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso principal, característico o con los objetivos de la ordenación.

Quando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Compatibilidad de usos.
- a. Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo en las zonas de uso exclusivo industrial, en las que se excluye el uso residencial, excepto aquellas zonas y subzonas (sectores y áreas de reforma interior) donde expresamente venga como compatible, así como a nivel general la vivienda al servicio directo del uso ó actividad industrial.

b. Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con el uso residencial y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación específica que le afecte.

c. Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el Catálogo correspondiente, siempre que resulte permitido por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y por la legislación de protección del Patrimonio Histórico.

- d. El cambio de uso en todas aquellas parcelas que aparezcan calificadas como espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos (docente, deportivo y SIPS) deberá ajustarse a la normativa urbanística vigente.
- e. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y de la reglamentación vigente de aplicación.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 81. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar (alojamiento permanente de personas). (OE).
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
- a. **Vivienda Unifamiliar:** es la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente, en edificio aislado y con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público. Se englobaría en esta categoría hasta dos viviendas en una misma unidad parcelaria, con accesos exclusivos ambas, en el caso de la bifamiliar.

b. **Vivienda Plurifamiliar:** es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos comunes, usos y servicios auxiliares e instalaciones, pudiendo disponer el acceso a la unidad desde espacios comunes.
3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
- a. **Categoría 1ª.-** Vivienda unifamiliar libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

d. **Categoría 4ª.-** Vivienda plurifamiliar protegida: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica ^(81,2). (OE)

Artículo 82. Aplicación

1. En las obras de nueva edificación.
2. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

(81,1) Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

Artículo 83. Condiciones particulares.

Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- Salón más comedor: 14 m² para viviendas de un dormitorio; 16 m² para viviendas de dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.
- Cocina: 7 m²
- Lavadero: 3 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 10,00 m², con cocina mínima de 7,00 m².
- Dormitorios: 8 m² para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble con un mínimo de 12 m², pudiendo ser el resto de 8 m².
- Baño: 3 m²
- Aseo: 1,50 m²

2. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación
(83,1).

(83,1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

3. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias, o una en caso de apartamentos, (no pudiendo ser en cocinas exclusivas, aseos, baños o espacios de servicio), con huecos abiertos a espacio libre de edificación exterior de carácter público o espacio libre de edificación interior de carácter privado siempre que este último caso dispongan, con carácter general, de una dimensión mínima que deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de seis (6) metros.

A estos efectos se entiende por H, la altura del patio medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

No obstante, si la parcela sobre la que se actúe tuviera una superficie superior a los mil (1.000) metros cuadrados y una fachada igual o superior a los dieciocho (18) metros las condiciones de habitabilidad serán las siguientes:

- Redacción previa de un Estudio de Detalle de la actuación edificatoria a implantar en la parcela para la ordenación de volúmenes y ajuste con la edificación y espacios urbanos de su entorno.
- Dimensión mínima del pasaje de acceso de seis (6) metros, sirviendo de acceso peatonal al espacio libre interior y rodado al sótano de aparcamientos.
- La superficie mínima del espacio libre será del 30% de la superficie del solar.

- En estos espacios deberá poder inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro.
- El uso a que se dediquen estos espacios será de jardines y juegos de niños, excluyéndose el aparcamiento de vehículos y las rampas de acceso a garaje.
- El espacio interior no podrá estar cubierto, excepto por toldos o pérgolas y deberá situarse a una distancia mínima de ocho (8) metros de fachada.
- La edificación del solar no podrá dejar medianeras al descubierto.
- La edificación del solar deberá ser unitaria y en una sola fase, así como el tratamiento de su fachada.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que únicamente cuenten con huecos a espacios libre interiores que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las viviendas existentes de este tipo, obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

4. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina, en treinta (30) m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de

dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón-comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a cada baño incorporado.

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 metros, recomendándose 0,90 metros.
- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación, y siempre que se mejoren sus condiciones higiénicas.

5. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación ^(83,2).
- El ancho mínimo libre en los accesos a edificios plurifamiliares cumplirá las condiciones de la normativa de aplicación.
- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación ^(83,3).

^(83,2) Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
^(83,3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SUA y SI

- Deberá disponerse ascensor, adaptado para minusválidos, cuando así resulte exigible en aplicación de la normativa de aplicación. ^(83,4). En el caso de salvar desniveles entre el acceso y el ascensor, se complementarán con rampa o sistemas elevadores mecánicos adecuados y ajustados igualmente a normativa.

6. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 6 de este mismo Título.

7. Dotación de aparcamientos para bicicletas.

Las edificaciones plurifamiliares deberán prever espacio para aparcamiento de bicicleta a razón de dos (2) plazas por vivienda, y en caso de otros haber usos compatibles con el residencial una (1) plaza por cada cien (100) m² construidos para los primeros quinientos (500) m² de otros usos, y una (1) plaza por cada doscientos cincuenta (250) m² construidos a partir de los quinientos (500) m².

Artículo 84. Altura de los techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado). Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20 metros en cocinas, pasillo y aseos. En las restantes piezas esta altura de 2,20 metros también podrá admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta por ciento (30%) de su superficie.

^(83,3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SUA y SI
^(83,4) Decreto 293/2009 y Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SUA

Artículo 85. Condiciones de Implantación.

1. Independientemente de lo especificado en cada Zona de Ordenanza, en aquella que cuente con uso global residencial y donde el uso industrial aparece como compatible se establecen las siguientes limitaciones:
 - a. Queda expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:
 - Actividades que necesiten Calificación Ambiental y/o Declaración Responsable que no estén relacionadas con el servicio al uso residencial ^(85,1).
 - Actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera ^(85,2).
 - Actividades potencialmente contaminadoras del suelo ^(85,3).
 - b. Las industrias contarán con acceso directo desde la vía pública, y cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, deberán disponer de estacionamiento en el interior de la parcela.

^(85,1) LGICA, Anexo I
^(85,2) Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se aprueba la actualización de las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación
^(85,3) Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- c. Las cuadras, establos y vaquerías que se encuentren actualmente en suelos propuestos como urbanos o urbanizables, deberán situarse fuera de los citados suelos ya que se trata de actividades incompatibles con esa clasificación. Conforme vaya ejecutándose la urbanización de los sectores y/o unidades de ejecución afectados, el Ayuntamiento impulsará los mecanismos oportunos para dar cumplimiento a esta condición. Así mismo, la ejecución de los Planes Especiales, Estudios de Detalle y demás figuras de planeamiento de desarrollo del suelo urbano, está condicionada al traslado de las actividades industriales incompatibles con la ordenación que existan en cada Unidad de ejecución concreta.

Artículo 86. Definición y Usos Pormenorizados.

- ### C. Estaciones de Servicio.

Se incluyen aquellas instalaciones donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

d. **Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.**

Comprende las actividades basadas principalmente en la fabricación y/o desarrollo de productos informáticos, electrónicos, de radiodifusión y de telecomunicaciones; reproducción de soportes de grabación; desarrollo de la transmisión por cable y otros relacionados con las tecnologías de la información.

3. Se establecen las siguientes categorías dentro de los usos pormenorizados de Industria de producción y almacenamiento, y tecnologías de la información y las comunicaciones:
- **Categoría 1^a.**- Industrial intensivo, en parcelas de ámbito pequeño y mediano, con edificaciones entre medianeras, aisladas o pareadas donde la superficie total de la edificación en que se ubica la actividad industrial no supera los cinco mil metros cuadrados (5.000m²).
 - **Categoría 2^a.**- Industrial extensivo, en parcelas de ámbito superior, con edificaciones aisladas o pareadas. La superficie total de la edificación en que se ubica la actividad industrial supera los cinco mil metros cuadrados (5.000m²).

Artículo 87. Condiciones Generales de Ordenación y Edificación.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
2. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de “Estación de Servicio” de vehículos cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
3. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
4. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 6 de este mismo Título.
5. Vertidos industriales: las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

En este sentido el planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable con uso industrial contemplarán la dotación de instalaciones de depuración primaria que aseguren los vertidos a la red dentro de los parámetros admisibles ^(87,1).

6. Prevención ambiental: las actividades que se implanten deberán justificar la no necesidad de procedimiento ambiental ^(87,2).
7. Las actividades que se implanten adoptarán en la medida de lo posible las siguientes medidas:
 - a. Uso preferente de energía eléctrica y en su defecto de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
 - b. Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
 - c. Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industrial.
 - d. Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.
8. No serán autorizables actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera ^(87,3), ni las actuaciones comprendidas en el Anexo de la Ley 7/2007 de

(87,1) POTAUS art. 92.4
(87,2) LGICA, Anexo I.
(87,3) Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se aprueba la actualización de las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

Gestión Integrada de la Calidad Ambiental no sometidas a Calificación Ambiental, que obligatoriamente tendrán que instalarse en suelo no urbanizable, si es conveniente su ubicación. No obstante se estará a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 88. Condiciones particulares del uso Industria Compatible. Talleres domésticos, talleres artesanales, oficios artísticos, pequeña industria, obradores y mantenimiento de automóvil.

1. En zonas de uso global distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:
 - a. Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona de ordenanza atribuida a la parcela.
 - b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga.
2. Con carácter general se exigirán las condiciones de aseo establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo, así como las establecidas en el Código Técnico de la Edificación, no obstante en estos usos no se exigirá la disposición de aseos separados por sexos.
3. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo.

4. Con carácter general se exigirán las condiciones de aseo establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo, así como las establecidas en el Código Técnico de la Edificación, no obstante en estos usos no se exigirá la disposición de aseos separados por sexos.
5. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 6 de este mismo Título.

Artículo 89. Condiciones particulares del uso de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento.

1. Parcelas calificadas pormenorizadamente con uso de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento.
 - a. Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo con el este uso serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades propias de este uso, además podrán implantarse, sin restricciones, como usos compatibles (incluso con el carácter alternativo al principal), el uso pormenorizado de equipamientos, en la categorías de Deportivo y de Servicios de Interés Público y Social.
 - b. el reconocimiento de los usos compatibles (sean con carácter alternativo o complementario) en estas parcelas calificadas por el planeamiento de desarrollo con uso de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento dependerá de las condiciones particulares establecidas por su planeamiento de desarrollo, debiendo admitirse dichas compatibilidades en régimen alternativo.

- c. En caso de ausencia de regulación específica en el planeamiento de desarrollo, se establece el siguiente régimen supletorio: se admitirán como usos compatibles de carácter alternativo en parcelas con esta calificación, las actividades correspondientes a los usos pormenorizados de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, Equipamiento Deportivo y de Servicios de Interés Público y Social; así mismo, se admitirá con carácter de uso complementario, en un porcentaje máximo del veinticinco por ciento (25%) de la total edificabilidad de la parcela, el uso de comercio y de oficinas, que deberán estar vinculados al principal.
 - d. Así mismo, en parcelas calificadas con este uso pormenorizado, se entiende, en todo caso, como uso complementario la dotación exigida por estas normas de aparcamiento vinculado en función de las actividades implantadas.

2. Parcelas susceptibles de alojar actividades pertenecientes a Industria, Logística y Almacenamiento:
 - a. Cualquiera de las actividades propias del uso pormenorizado de Industrial de Producción, Logística y Almacenamiento podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico, así como con otros uso pormenorizados que pertenezcan al uso global Terciario con la consideración de compatible (vinculado) y hasta un máximo del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad atribuida, y con la consideración de alternativo en el caso que el planeamiento de desarrollo así lo permita.

Artículo 90. Condiciones comunes de los locales destinados al uso pormenorizado de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento.

1. Las condiciones que se señalan en estas Normas para este uso serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
2. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos ochenta (280) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los

albergar como usos complementarios vinculados al principal, los de pequeño comercio, talleres, instalaciones auxiliares de lavado de vehículos y cafetería-restaurante, y siempre limitado a un máximo del cincuenta por ciento de la máxima edificabilidad de la parcela.

- e. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura; pudiendo, autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

La altura de la cubierta de protección de la zona de repostaje no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Se dedicará a arbolado por lo menos el diez por ciento (10%) de la superficie de parcela libre de edificación.

- Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano o

Suelo Urbanizable deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- b. Su integración urbana y ambiental.
- c. Se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.
- d. Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- e. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
- f. Tratarse de parcelas exclusivas y aisladas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.
- g. Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.

4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al Sistema Viario o en parcelas calificadas de

Servicios Técnicos de Infraestructuras y Comunicaciones (infraestructuras básicas) conforme al apartado 1 anterior.

5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique el cumplimiento de los requisitos del Título XI, Capítulo 2 de estas Normas y las siguientes condiciones:

- La parcela mínima vinculada a la actividad será superior a cinco mil quinientos 5.000) metros cuadrados.
- Sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres, instalaciones auxiliares de lavado de vehículos y cafetería-restaurante.
- La edificabilidad máxima será de 0,20 m²t/m²s, con una ocupación máxima por la edificación del veinte por ciento (20%) de la parcela.

El 30% de la superficie de la parcela deberá destinarse a áreas verdes con arbolado y el 20% de la misma a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

Altura máxima: una planta.

- d. Se retranqueará la edificación, o cualquier instalación auxiliar o complementaria, un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero, y respetando en todo caso, la distancia de no edificación establecida por la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación.
- e. En lo no previsto respecto a las condiciones de implantación, se aplicarán las disposiciones del apartado 2 anterior.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 93. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, alojamiento temporal, recreativo, ocio, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros, asesoramientos y otros análogos. (OE)
2. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

- a. **Hotelero.**

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos hoteleros).

- b. **Comercial.**

Se refiere al servicio que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

con carácter eventual o periódico, a los que puedan acceder los consumidores para realizar compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas.

- d. **Recreativo, Hostelería y Espectáculos Públicos.**

Corresponde con el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento, servicio de consumición de bebidas y comidas, o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya en su caso. III.2.1. Establecimientos de Juegos; III.2.2. Establecimientos Recreativos; III.2.5. Establecimientos de Actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio; III.2.8. Establecimientos de Hostelería (restaurantes, autoservicios, bares, cafeterías...); y III.2.9. Establecimientos de Esparcimiento. A los efectos de la calificación urbanística, se excluyen de este uso pormenorizado aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), Equipamientos Deportivos o/y Equipamientos recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto o norma que los sustituya.

Todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los 2.500 m², quedando excluidos los mercados municipales de abastos así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales en los términos establecidos por la legislación vigente^(93.1). Este uso se localizará preferentemente en el suelo urbanizable y urbano.

Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público, la superficie total, éste cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o

(93,1) Art. 22. Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Corresponde a los servicios terciarios que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales de usos diferentes (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Así mismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, asociaciones, profesionales, religiosos o de otros fines no lucrativos. También se incluyen actividades de academias de cursos y enseñanzas no oficiales. También comprenden las actividades relacionadas principalmente con las bases de datos; prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías; prestación de servicios para la creación de empresas, suministro de bienes y servicios digitalizados, mantenimiento y reparación de equipos informáticos y otros servicios de telecomunicaciones relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución. Así mismo, comprende las actividades relacionadas principalmente con los centros de investigación, información, documentación y asesoría; editoriales y empresas de creación audiovisual; empresas usuarias intensivas de conocimiento; actividades artísticas o de gestión cultural y las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y la industria ambiental (Control de contaminación, Tecnologías y Productos ecológicos y Manejo de Recursos), siempre que se garantice la ausencia de riesgos. Se excluyen los servicios prestados por las administraciones públicas que se incluyen en el uso de equipamientos y servicios públicos.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
3. Prevención ambiental: Prevención ambiental: las actividades que se implanten deberán justificar la no necesidad de procedimiento ambiental ^(94,1).

1. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación ^(95,1) y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.
2. Las parcelas en las que pueden implantarse el uso hotelero son aquellas de suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se le atribuya por el planeamiento la calificación urbanística específica de uso hotelero, o con la consideración de uso compatible o alternativo, en parcelas de cualquier calificación pormenorizada diferente, excepto en el caso de la calificación de vivienda protegida (VP), que tendrá la consideración de uso prohibido.

(94,1) LGICA, Anexo I.

(95,1) Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y sus modificaciones y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

3. Las condiciones exigidas en los apartados anteriores y siguientes a los locales que se pretendan destinar a uso hotelero, serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
4. Sótanos:
 - a. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamientos.
 - b. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de edificabilidad máxima permitida.
5. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 6 de este mismo Título.

Artículo 96. Condiciones particulares del uso Comercial.

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso pormenorizado comercial:
 - a. El uso pormenorizado comercial, en sus dos categorías (pequeño y mediano comercio) podrá implantarse en todas las parcelas de suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario.
 - b. De igual forma, las actividades propias del uso pormenorizado comercial podrán implantarse como uso compatible complementario en parcelas calificadas específicamente como Industria de producción, Logístico y Almacenamiento, con un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad atribuida a la parcela. Y en parcelas con calificación de uso hotelero, con el citado carácter de complementario, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad atribuida a la parcela.
 - c. Asimismo, el uso pormenorizado de comercial podrá implantarse, con la consideración de uso compatible limitado o alternativo, en parcelas con calificación diferente a los anteriores siempre que tengan dicha consideración en la zona de ordenanza de aplicación a la parcela.
2. Las condiciones exigidas en los apartados siguientes a los locales que se pretendan destinar a uso comercial, serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.

- c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

3. Dimensiones:

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido. En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados útiles teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

4. Altura libre de pisos:

- a. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 2,70 metros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en la que se encuentren, siendo siempre de 2,50 metros, como mínimo. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
- b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 2,70 metros, se admitirá la altura de que disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos.

5. Aseos:

Los locales destinados al uso comercial dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados útiles, un inodoro y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En los usos comerciales de venta menor de vehículos, maquinaria industrial, muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavabos será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre de vestíbulo previo o en su caso de espacio previo independizado de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo o espacio previo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público.

Quando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos espacios comunes de uso público.

- Quando la superficie de venta y exposición alcance los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los dos mil (2.000) se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de la dársena serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

- Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 6 de este mismo Título.

expresa la posibilidad de implantación en el ámbito concreto, justificado por su posibilidad de implantación por el complementario al presente Plan General denominado "Estrategias para la implantación de Grandes Superficies Comerciales Minoristas".

3. Es necesaria la obtención previa de informe autonómico en el procedimiento de concesión de la licencia municipal de obras. En el artículo 39.2 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, DL 1/2012, se establecen unos requisitos que deben cumplir las Grandes Superficies Minoristas para su implantación, y que habrán de ser atendidos en todo caso, especialmente en lo referente a la dotación de aparcamientos.

- Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 6 de este mismo Título.

1. En el suelo urbano consolidado así como en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones del uso de Gran Superficie Comercial Minorista, salvo las identificadas en el documento complementario al presente Plan General denominado “Estrategias para la implantación de Grandes Superficies Comerciales Minoristas”.
2. En aquellos ámbitos de sectores o áreas del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado cuya ordenación pormenorizada sea remitida para su establecimiento a Plan Parcial o, en su caso, a Plan Especial, se establece en la ficha urbanística correspondiente de forma

1. Parcelas en las que pueden implantarse el uso pormenorizado recreativo y espectáculos públicos.
 - a. Además de en las parcelas así calificadas pormenorizadamente, podrán implantarse en todas las parcelas del suelo urbano y suelo urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario, así mismo podrán implantarse en parcelas con otra calificación que de

- a. Las siguientes categorías, además de en parcelas calificadas específicamente de Terciario, podrán implantarse como uso compatible en parcelas calificadas de residencial, industrial de producción, logística y almacenamiento, o servicios de interés público y social, siempre que se presenten en posición de planta baja: establecimiento de actividades deportivas, en la modalidad de gimnasios, y establecimiento de hostelería. No obstante, la especialidad de pubs y bares con música puede encontrarse limitado en parcelas calificadas con el uso residencial en zonas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.
2. Las condiciones exigidas en los apartados siguientes a los locales que se pretendan destinar a uso pormenorizado recreativo, hostelería y espectáculos públicos, serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
3. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

4. Independientemente de que las presentes Normas Urbanísticas permitan en determinadas zonas la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas acústicamente saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.
5. Altura libre de pisos:

Se exigirán las alturas libres dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en los locales destinados a usos recreativos o de espectáculos.
6. Aseos:

Dispondrán de la más exigente de las siguientes opciones:
 - a. Hasta (150) metros cuadrados edificados de éste uso, dos (2) núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y lavabo estando todos disponibles para la utilización por el público. En todo caso se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.
 - b. En todo caso, prevalecerán las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y eliminación de barreras y en la ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
 - c. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

- estos usos permitidos.

- c. las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

- #### 4. Edificabilidad y ocupación:

- a. En edificaciones de nueva planta, con carácter general, los equipamientos contarán con una edificabilidad de dos (2) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta.
- b. En equipamientos existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el apartado anterior, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.
- c. Así mismo, en equipamientos existentes, o que se hayan materializado como tal, como compatibilidad permitida en las zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado, podrá incrementarse su edificabilidad y alterar su ocupación, hasta un 10% cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio. De esta forma podrá adaptarse a los cambios legislativos que le son de aplicación y mantener la actividad. De forma excepcional podrá alcanzar hasta un máximo de 20% de incremento siempre que los servicios técnicos del Ayuntamiento considere que no altera de forma sustancial la ordenación de la parcela o manzana donde se inserte en relación al contexto donde se encuentre.

5. Alturas:

Para edificaciones de nueva planta se adaptarán a la altura media de la zona de ordenanza predominante del área urbana donde se ubique, pudiendo superar en una planta dicha altura media. Así mismo aquellos equipamientos que se ubiquen en inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio del presente Plan General podrán mantener la altura de la construcción originaria.

6. Compatibilidad de usos:

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación del uso residencial, que solo podrá disponerse como vivienda de guardería, o residencia de personal de servicio de la instalación.

7. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 6 de este mismo Título.

8. Dotación de aparcamientos para bicicletas.

Las edificaciones deberán prever espacio para aparcamiento de bicicletas a razón de una (1) plaza por cada setenta y cinco (75) m² construidos entre cien (100) y mil (1.000) m² construidos, una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) m² construidos entre mil (1.000) y cinco mil (5.000) m² y una (1) plaza por cada ciento cincuenta (300) m² construidos a partir de los cinco mil (5.000) m² construidos.

Artículo 102. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Espacios Libres.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, esparcimiento, reposo, salubridad de la población, protección y acondicionamiento del sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y su escasa edificación. Comprende los espacios no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (General o Local).
2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:
 - a. PARQUES URBANOS Y ÁREAS RECREATIVAS. Áreas de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura general del plan. Son de superficie media y grande con diversidad de actividades recreativas que garantizan el esparcimiento. La principal área recreativa se considera el Recinto Ferial.
 - b. ZONAS VERDES Y ÁREAS AJARDINADAS. Áreas estanciales de pequeño o mediano tamaño con alto grado de ajardinamiento, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los distintos sectores urbanos. Se incluyen en esta categoría las áreas de integración paisajística de infraestructuras viarias etc.
 - c. PLAZAS. Áreas de pequeño o mediano tamaño, así como de continuidad peatonal que se caracterizan por poseer un tipo de urbanización donde predomina la superficie pavimentada, y en su caso con un importante contenido de mobiliario urbano.

3. Las condiciones de diseño para los Parques Urbanos y Espacios o Áreas Recreativas son:
 - a. Se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de zonas forestadas y elementos de ajardinamiento, de manera que en su configuración tenga un papel secundario los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Se diseñarán y urbanizarán respetando en su trazado los criterios ambientales, paisajísticos, urbanísticos y culturales de soporte territorial, que se describen a lo largo del presente Plan General, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. Se dispondrán elementos de mobiliario, área de arenas, láminas de agua, espacios para el juego y deporte informal, zona de juegos de niños, siempre que en su conjunto no consuman una superficie superior al 40% del parque. El 60% de la superficie restante se deberá destinar al ajardinamiento, las plantaciones y zonas forestadas donde se podrán instalar zonas de estancia para reposo en superficie no superior al 30% del área de la plantación.
 - b. En los Parques Urbanos se conservarán en su ubicación original el máximo número de especies de arbolado y matorral existente, que tenga real valor ambiental y natural, y sea compatible con la función urbanística de dicho espacio. Se procurará mantener las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal.
 - c. En caso de solapamiento de Parques Urbanos con infraestructuras viarias se deberán dar solución de continuidad para peatones, y en su caso para ciclistas, así como a establecer las adecuadas barreras de protección.
 - d. En los Parques Urbanos se permitirá la implantación compatible

de usos públicos deportivos y equipamientos públicos culturales, de interés público y recreativo, así como aparcamientos con los siguientes condicionantes:

- La ocupación para estas instalaciones no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
 - La ocupación para edificaciones o instalaciones cubiertas no será superior al veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona para estos usos de equipamientos, y su altura no podrá ser superior a los siete (7) metros.
 - Si se disponen de áreas de aparcamientos se deberá disponer con elementos de sombra vegetal o en su caso con materiales soportes para sombra vegetal, que en ningún caso impacten de forma apreciable en el carácter natural del parque.
- e. También podrán edificarse kioscos destinados a la expedición de comidas y bebidas, así como para otros servicios a usuarios del parque, siempre bajo concesión y licencia municipal, siempre que su suma no supere el 2% de ocupación del parque, sin ser superior a 50 metros cuadrados (50m²) y su altura no supere los 3,50 metros, garantizando siempre su integración en el parque.
- f. Los Parques Urbanos deberán disponer de aparcamiento para bicicletas al menos en la proporción de una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie.
4. Las condiciones de diseño para las Zonas Verdes y Áreas Ajardinadas son:
- a. Dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

- b. Se diseñarán dando prioridad a las áreas adecuadas para la estancia de personas y elementos ornamentales, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Aquellos espacios o áreas ajardinadas de acompañamiento al viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación, dentro de los criterios de una movilidad sostenible, se entenderá que no es una modificación del Plan General.
- c. Se admitirán como compatibles usos públicos deportivos, socioculturales, de nivel social vecinal, de ocio en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona, y sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas, comidas y similares) y que en ningún caso superen los quince (15) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura, siempre que no supere el diez por ciento (10%) de ocupación.
- d. Las zonas verdes y áreas ajardinadas, además de las plantaciones, cultivo de flores, huertos urbanos y ajardinamiento deberán contar con mobiliario urbano para reposo y limpieza, así como podrán contar con juegos infantiles y de mayores.
- e. Para las áreas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán de forma obligatoria los juegos infantiles y de mayores, así como un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.
- g. Se admitirá como uso compatible limitado al subsuelo, el uso pormenorizado complementario de Garaje-Aparcamiento.

5. Las condiciones de diseño para las Plazas son:

- a. Se proyectarán con el objetivo principal de su destino al descanso y la vida de relación. Predominarán los pavimentos duros tales como terrazo in situ, materiales pétreos, adoquinado de cemento etc. Deberán disponer de arbolado y contarán con jardinería ornamental, así como deberá contener elementos de sombra.
- a. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las zonas de juego y recreo en el caso en el coexistan en el mismo espacio público.
6. Acceso a los edificios desde Espacios Libres:
 - a. Por las características específicas del núcleo de Utrera, las fincas colindantes a zonas verdes y espacios libres públicos existentes podrán abrir huecos y ventanas a los mismos en todas sus plantas.
 - b. Para los nuevos desarrollos los instrumentos de desarrollo de los suelos urbanos no consolidados o urbanizables deberán contemplar que el acceso a estas fincas desde las zonas verdes y espacios libres públicos se realice a través de un viario o espacio peatonal de ancho mínimo 3 metros que los separen físicamente, sin que el mismo suponga una merma de la superficie de espacio libre definida en el planeamiento.
 - c. Tan solo en suelo urbano consolidado la superficie de este viario si computará a efectos de la superficie de espacio libre. En todo caso, estos viarios deben tratarse adecuadamente para asegurar la compatibilidad y total preferencia peatonal.
7. Obras en los Espacios Libres: Se atenderá a lo establecido en el artículo 138 del Título VI “Obras en espacios libres y mobiliario urbano”.

Estructurante (este último no perteneciendo a la ordenación estructural, en lo referente al artículo 10 de la LOUA), y cuales corresponden al sistema local (no estructurante).

- a. Sistema Viario Territorial. Formado por el conjunto de carreteras que la comunican con el exterior canalizando los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, conectando con el viario de carácter metropolitano (Sevilla principalmente), y con los sistemas urbanos que participan de las relaciones económicas y productivas en una determinada intensidad. Se representan en los planos de ordenación general G02.1 y G02.2 "Sistemas Generales y Locales Estructurantes" y son los siguientes:

TRAJANO	
SISTEMA VIARIO NIVEL TERRITORIAL	
Nomenclatura en plano	Nombre
SE-428	Conexión con A-471

GUADALEMA DE LOS QUINTEROS	
SISTEMA VIARIO NIVEL TERRITORIAL	
Nomenclatura en plano	Nombre
SE-9014	Conexión con N-IV

- b. Sistema Vial Urbano Estructural. Constituye el sistema estructural-arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, con la función principal de asegurar la accesibilidad y movilidad interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico, y articulando las estructuras de ordenación urbana de la ciudad en los diferentes barrios. Se reconocen 4 categorías:
- Vial principal de conexión urbana
 - Vial intermedio de conexión urbana
 - Vial de primer nivel urbano
 - Vial de segundo nivel urbano. Distribuidores

Se representan en los planos de ordenación general G02.1 y G02.2 “Sistemas Generales y Locales Estructurantes” y son los siguientes:

UTRERA	
SISTEMA VIARIO URBANO	
Nomenclatura en plano	Nombre
	Viario principal de conexión urbana
SGV-1	Sistema general viario Rondas norte, este y sur
SGV-2	Sistema general viario Ronda supra noreste
	Viario intermedio de conexión urbana
VLE-1	Viario local estructurante ronda oeste y ronda super norte
	Viario Primer nivel urbano
SGV-3	Sistema general viario Avenida General Giráldez
SGV-4	Sistema general viario carretera Los Palacios
SGV-5	Sistema general viario Avda. La Fontanilla-Avda. Los Palacios
SGV-6	Sistema general viario Barriada el Tinte
SGV-7	Sistema general viario continuidad A-8030 hasta C/ Los Puer- tos
SGV-8	Sistema general viario travesía A-394 interior a Utrera
SGV-9	Sistema general viario Avenida Portugal-Avda. Juan XXIII
SGV-10	Sistema general viario Avda. Mª Auxiliadora-San Juan Bosco
SGV-11	Sistema general viario Avda. La Corredor hasta Cristo Afligi- dos
SGV-12	Sistema general viario Ctra. Utrera-Carmona

PALMAR DE TROYA	
SISTEMA VIARIO URBANO	
	Viario principal de conexión urbana
SGV-P1	Sistema general viario Avenida de Cádiz
SGV-P2	Sistema general viario Avenida de Utrera

PINZÓN	
SISTEMA VIARIO URBANO	
	Viario intermedio de conexión urbana
VLE-P1	Viario local estructurante calle la Rambla
VLE-P2	Viario local estructurante calle del Andén
VLE-P3	Viario local estructurante Ronda norte
VLE-P4	Viario local estructurante Ronda oeste
VLE-P5	Viario local estructurante Ronda Sur
VLE-P6	Viario local estructurante Ronda Sur-este

TRAJANO	
SISTEMA VIARIO URBANO	
	Viario intermedio de conexión urbana
SGV-T	Ronda del Rocío

GUADALEMA DE LOS QUINTEROS	
SISTEMA VIARIO URBANO	
	Viario intermedio de conexión urbana
SGV-G1	Calle Eladio del Río
SGV-G2	Calle Malvaloca

- c. Sistema Viario Urbano Complementario. Se trata del resto de la red viaria local, constituida por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas.
4. Condiciones de diseño del Viario:
- a. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal, del medio de transporte previsto, de la reserva de estacionamiento y de la implantación de servicios de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas, en la documentación gráfica del Plan y en el documento “Estudio de Movilidad”, complementario al presente Plan.
- b. Las características y dimensiones, será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en este artículo y en el título VII de estas normas.
- c. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.
- d. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la

contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto 293/2009 (reglamento de normas sobre la accesibilidad) de la Junta de Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

- e. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso de Servicios Infraestructurales.
- f. En cuanto al uso de Garajes-Aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en las normas particulares que para este uso se disponen en el artículo 107 del presente Título.
- g. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Título VII de estas normas.
- h. En función del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos
- Carril-transporte público: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
 - Carril-bici. Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.
 - Otros carriles reservados. Aquellos que puntualmente demanden algún modo de transporte o alguna actividad específica, tales como ambulancias, bomberos, carga y descarga, etc.
- i. En la definición, estudio o proyecto de tramos de vía pública de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.

5. Regulación del uso Ferroviario:
- a. Todos los suelos afectos al sistema ferroviario tendrán la consideración de Sistema General, formando parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

b. Así mismo cuentan con la calificación del Sistema General Ferroviario los terrenos en los que se localiza la actual Estación de trenes (SGF-1), así como el nuevo apeadero propuesto por el presente Plan General al norte del núcleo de Utrera (SGF-2). En este último, se prevé a su vez la calificación complementaria de Intercambiador de Transporte, con la regulación del punto siguiente.
6. Regulación del uso y condiciones de ordenación de Intercambiador de Transporte:
- a. Dada la singularidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, a fin de materializar la necesaria para asegurar su correcto funcionamiento, siendo usos admisibles complementarios al principal, los usos dotacionales, los de garaje y aparcamiento así como de Terciario en todas sus categorías, siempre que sea en régimen de concesión.

b. En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 104. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Infraestructuras

1. Este uso pormenorizado está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectados a la previsión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones etc, así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo y venta.
2. Las condiciones de diseño, características y dimensiones, será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en el título VII de estas normas.

CAPÍTULO 6. USO COMPLEMENTARIO GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 105. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es el uso de estacionamiento y guarda de vehículos.
2. El uso de garaje y aparcamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Garaje:

El uso está vinculado a otros usos globales, y se ubica en el interior de la parcela.

b. Aparcamiento:

El uso está vinculado al espacio público, a nivel de la red viaria o bajo la rasante de ésta.
3. El uso pormenorizado de Garaje comprende dos categorías:

a. Categoría 1ª: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso principal de la parcela.

b. Categoría 2ª: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.
4. El uso pormenorizado de Aparcamiento comprende dos categorías:

a. Categoría 1ª: Se sitúa sobre rasante en los viales o espacios libres.

- b. Categoría 2ª: Se resuelve bajo la rasante de viales, edificios y espacios libres.

Artículo 106. Condiciones de implantación del uso Garaje y Aparcamiento.

1. El uso de garaje en Categoría 1ª se podrá emplazar en la planta baja, semisótano o sótanos de la edificación.
2. El uso de garaje en Categoría 2ª y el de aparcamiento en Categoría 2ª se podrán ubicar en las parcelas o espacios libres que determine o se permita por el Plan General o establezca el planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otro tipo de parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que estudie la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.

Artículo 107. Condiciones particulares del uso de Garaje y Aparcamiento

1. Reserva de plazas de garaje.

a. Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje de Categoría 1ª, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.
- b. Uso residencial:

b. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de tres (3) metros si es de un solo sentido y de cinco (5) metros si es de doble sentido, y una altura mínima de dos y medio (2,50) metros, pudiéndose reducir hasta los dos veinticinco (2,25) metros en algún punto del acceso. Las calles interiores tendrán un mínimo de 5 metros de anchura.

En el acceso se dejará una plataforma de cuatro y medio (4,50) metros de longitud con una pendiente máxima del cinco (5) %.

En los garajes de superficie inferior a ciento cincuenta (150) m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de dos y medios (2,50) metros de ancho por dos y veinticinco (2,25) metros de altura.

Cuando se proyecten dos plantas de garaje el ancho mínimo de la calle de acceso será de cinco (5) metros.

c. Accesos:

Tendrán una anchura mínima de tres (3,00) metros y una pendiente máxima del dieciséis (16) % en tramo recto y doce (12) % en tramo curvo. En los garajes de superficie inferior a ciento cincuenta (150) m² con acceso directo desde la calle, la rampa podrá tener un ancho mínimo de dos y medios (2,50) metros.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable ^(107,2).

^(107,2) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SUA, Sección SUA 7

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

d. Accesos:

Se establece una altura libre mínima de dos y medio (2,50) metros, pudiéndose reducir en algún punto a dos y veinticinco (2,25) metros. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

e. Accesos:

En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

CAPÍTULO 7 LIMITACIONES A LOS USOS

Artículo 108.Limitaciones al uso y propiedad de los terrenos colindantes con servicios técnicos de infraestructuras y comunicaciones.

1. Infraestructuras ferroviarias:

Por aplicación de los artículos 13, 14 y 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario; y de los artículos 25, 26, 27 y 34 del Real Decreto 2387/2004, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario; se establecen las siguientes limitaciones de propiedad y uso:

- a. Las zonas cruzadas por las líneas férreas, o colindantes con las mismas, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas por la referida normativa, o aquella que la sustituya, distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura será la determinada por dicha normativa, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde 1as obras. En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

- b. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

Zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

Zona de protección: En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Línea Límite de Edificación: Se establece a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y desde la misma hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

Con carácter general, dichas zonas serán:

5. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de ADIF, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.

Zona de afección (Ley 25/88, art. 23): La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.

Línea Límite de Edificación (Ley 25/88, art. 25): A ambos lados de las carreteras estatales se establece la Línea Límite de Edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles (vías principales), y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las Comunidades Autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

Con carácter general, dichas zonas serán:

CLASE DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE SERVIDUMBRE	ZONA DE AFECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
VÍAS PRINCIPALES	0 – 8 m	8 – 25 m	25 – 100 m	50 m
RESTO	0 – 3 m	3 – 8 m	8 – 50 m	25 m

- c. Condiciones para las ordenaciones colindantes con las carreteras del Estado:
1. Las nuevas construcciones previstas dentro de algunas de las zonas de protección definidas, para la obtención de Licencias de Edificación, será necesario que incorporen los estudios acústicos correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, incluyendo los oportunos mapas de isófonas, con definición de las limitaciones a la edificación o de las medidas de protección acústica necesarias, para garantizar que no son superados los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre (BOE de 18 de noviembre de 2003), del Ruido, el R.D. 1367/2007 de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre

de 2007), el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre (BOJA nº 243, de 18 de diciembre), o cualquier otra normativa vigente de aplicación al respecto.

Caso de ser precisos medios de protección acústica, estos serán ejecutados por los futuros promotores, y precisarán de autorización del Ministerio de Fomento si quedaran dentro de las zonas de servidumbre o de afección, no pudiendo ocupar en ningún caso terreno de dominio público.

2.2. Carreteras Autonómicas.

Por aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, se establecen las siguientes limitaciones de propiedad y uso:

a. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por carreteras, o colindantes con las mismas, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la referida legislación, distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público adyacente, servidumbre legal, afección y de no edificación.

Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura es medida siempre desde la arista exterior de la explanación.

b. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las definidas en la mencionada Ley, y resultan ser:

Zona de dominio público adyacente (Ley 8/01, art. 12): está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de

anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización de la Administración titular de la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

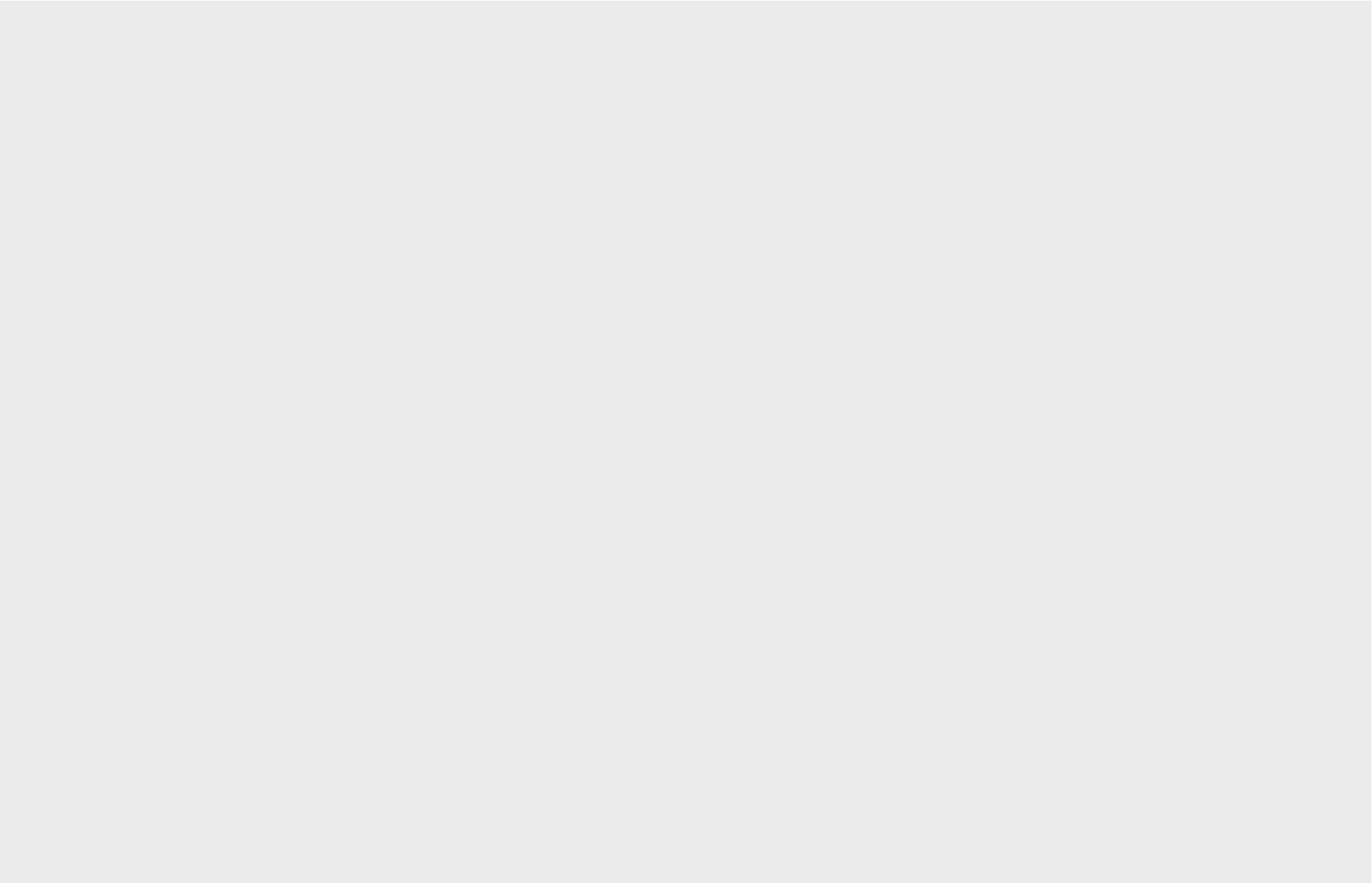
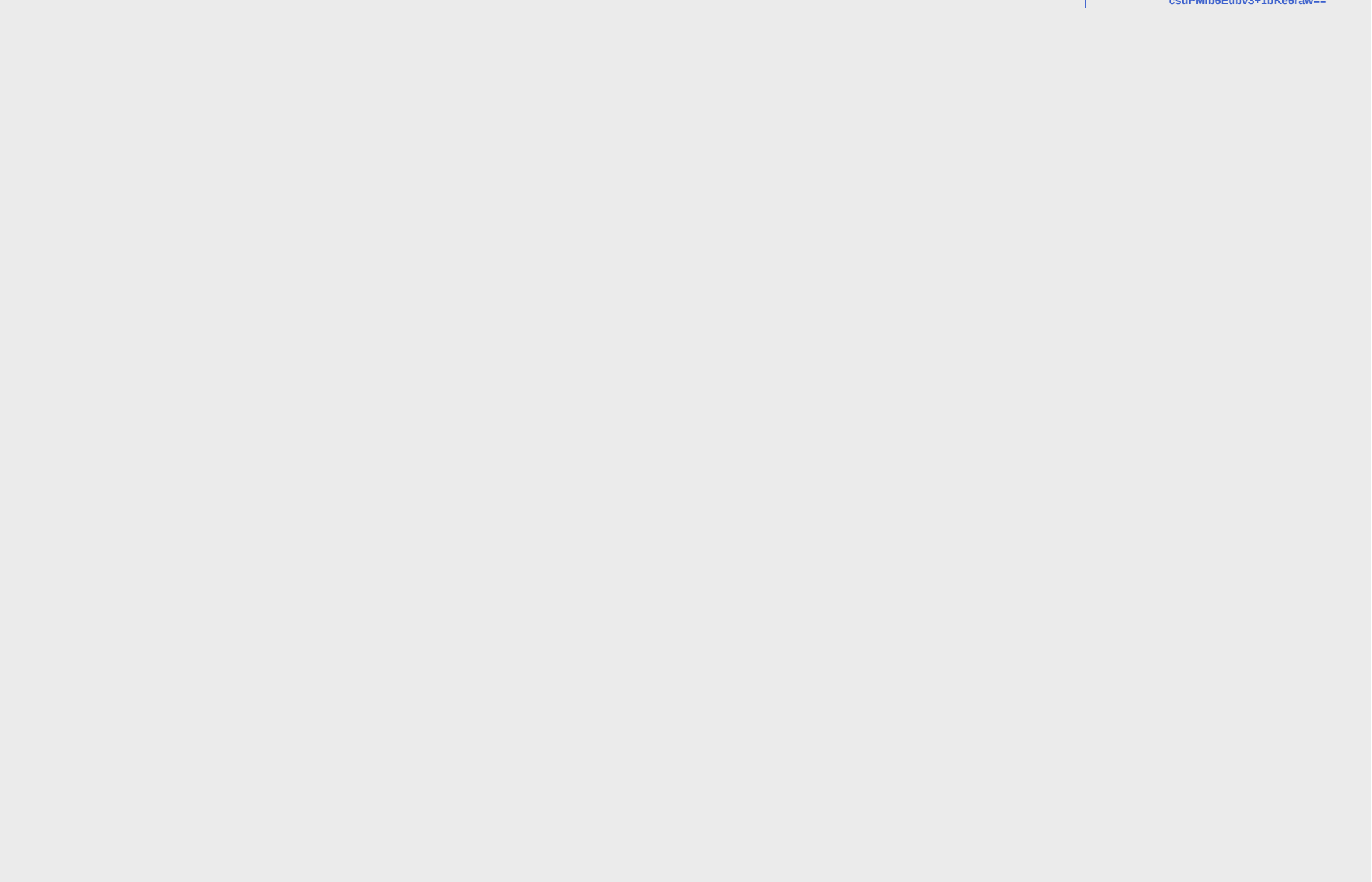
Zona de servidumbre legal (Ley 8/01, art. 54): consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Zona de afección (Ley 8/01, art. 55): consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

TÍTULO VI: CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

73



TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 109. Aplicación.

Las condiciones generales de edificación que tengan un contenido regulador, y no sólo de definición, son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación en las que, a juicio de los técnicos municipales, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que sea de aplicación.

Las condiciones de edificación son aplicables tanto en el suelo urbano y urbanizable como en el no urbanizable, con las condiciones de adecuación al entorno correspondientes.

Para el área de delimitación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, serán de aplicación las condiciones generales de edificación definidas en el mismo.

Artículo 110. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
- a. **Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado**, y que pueden ser:
- **Obras de conservación y mantenimiento:** son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
 - **Obras de consolidación:** son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
 - **Obras de acondicionamiento:** son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- b. **Obras de restauración:** son obras que tienen por objeto la recuperación de la totalidad o parte de un edificio, inmueble o zona, para devolverle su estado original, o su estado de conservación anterior a un incendio, inundación, terremoto u otro siniestro, o a un deterioro de cualquier tipo. Se incluyen en este tipo de obras la restauración de fachadas, cubiertas, interiores, jardines, etc. Se excluyen de este tipo de obras las obras de conservación y mantenimiento, las obras de consolidación y las obras de acondicionamiento.
- c. **Obras de rehabilitación:** Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos a y b anteriores, así como la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.
- d. **Obras de demolición** que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
- e. **Obras de nueva edificación:** son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- **Obras de reconstrucción:** son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- **Obras de sustitución:** son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- **Obras de ampliación:** son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
- **Obras de nueva planta:** son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 111. Definiciones.

1. Parcela:

Es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tiene atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente ^(111,1) y que, a los efectos del Plan General, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

La superficie bruta de parcela es la comprendida dentro de sus linderos.

La superficie neta de parcela es la comprendida dentro de la alineación oficial, linderos laterales y trasero.

Parcela mínima es la establecida por la normativa urbanística o el planeamiento como unidad más pequeña de división del parcelario. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable ^(111,2), condición que debe constar en las transmisiones de propiedad de la finca.

La unidad de actuación a efectos urbanísticos es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de

^(111,1) RDLeg. 2/2008 TRLS, art. 17.1
^(111,2) LOUA, art. 67

este Plan General. Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a parcela catastral existente, corregida en función de la situación registral, o a parcela resultado de una parcelación urbanística con licencia municipal.

Ninguna parcela catastral se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones.

En el ámbito del Conjunto Histórico se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, debiendo estar presidida la aplicación de las normas por el principio de permanencia o control de la estructura catastral existente como condición indispensable para conseguir la conservación del legado histórico y orientar adecuadamente las actuaciones que tienden a modificarlo.

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable ^(111,3) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata por:

- a. Haber cumplido con los requisitos de parcelación cuando fueran necesarios.
- b. Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c. Contar con evacuación de aguas residuales a la red pública, suministro de agua potable y de energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para servir a la edificación, construcción e instalación prevista.

- d. Poseer frente a una vía con calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que dé frente la parcela, salvo que se haya constituido compromiso de edificación y urbanización conjunta.

3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes o espacios públicos. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y deslindes de los terrenos. Es lindero frontal aquel en que se sitúa el acceso de la parcela.

4. Alineación del vial:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa (C01-C05) o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.

Como regla general, la alineación será una línea continua, sin cambios de dirección, que unirá los límites extremos de las parcelas en fachada, salvo en solares en rincón o en esquina. Se eliminarán los cambios de dirección intermedios, siempre que no supongan una reducción del ancho del acerado o del vial. No se admitirán alineaciones quebradas.

Cuando los límites entre una parcela y la colindante no coincidan, por regla general, la alineación más saliente se retranqueará para hacerla coincidir con los límites de las parcelas colindantes, salvo que no suponga una reducción del ancho medio del vial y del acerado. El presente apartado no será de aplicación para el Conjunto Históricas ni elementos

^(111,3) LOUA, art. 148.4

Artículo 115. Edificabilidad.

1. Índice edificabilidad bruta de zona, área o sector:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m²t/m²s (metro cuadrado de techo / metro cuadrado de suelo).
2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m²t/m²s (metro cuadrado de techo / metro cuadrado de suelo).

Artículo 116. Densidad de viviendas.

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector, área o zona donde se ubican, expresada en viviendas por hectárea (viv./ha.).
2. Se utiliza en el Plan General como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 117. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

1. La altura máxima reguladora es la distancia medida en el punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera a la parte superior del último forjado.

2. En calles con pendiente, en ningún punto de la fachada la altura de la edificación podrá exceder de la máxima permitida en más de un metro, escalonándose la fachada cuando fuera necesario.
3. El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja, y excluidos los sótanos y semisótanos.
4. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.
5. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a. Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la mayor parte de su superficie edificada tienen su techo por debajo de la rasante.

b. Semisótano: Es aquélla en la que la mayor parte de su superficie edificada tienen el plano de suelo bajo la cota de rasante, y el plano de techo por encima de dicha cota.

c. Baja: Es la de cota de suelo más cercana respecto a la rasante de la acera.

d. Entreplanta: Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

e. Piso: Plantas situadas por encima del forjado del techo de la planta baja.

- f. Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentra retranqueada al menos tres (3) metros respecto a la fachada inmediatamente anterior.
- g. Bajo cubierta: Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.
6. Se entiende por altura de planta, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
7. Altura libre de piso, es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.
8. Altura total: la altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las siguientes condiciones, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada.

Artículo 118. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

a. Edificios en solares con frente a una sola vía.

• En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50m., la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.
- b. Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.

• Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

• En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 10m., medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos originados no podrán ser medianeros y recibirán tratamiento de fachada con huecos, debiendo quedar, al menos, a 3 m del lindero medianero.
- c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

• La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

- En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

- c. En cubiertas planas por encima de la altura máxima sólo se permitirán áticos retranqueados con un mínimo de tres (3) metros sobre la alineación de fachada, para destino a castilletes de escalera, cuarto de instalaciones y trasteros y otros usos complementarios de la edificación, excluido vivienda, con una superficie construida máxima del veinte (20) % de la superficie construida de la planta sobre la que se sitúan.

En la zona del Conjunto Histórico se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del mismo.

- d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio, controlándose la disposición en cubierta de áticos retranqueados.

- e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.
- f. La evacuación libre de aguas pluviales de los canalones de cubierta, mediante bajantes, quedando prohibido la colocación de gárgolas o elementos similares.
- g. Por encima de los volúmenes especificados, no se permitirá ninguna construcción adicional.

Artículo 119. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

- a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,50 metros si son opacos y de 1,80 metros si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura máxima de 1,80 metros medida de igual manera.
- b. En cubiertas inclinadas no podrá elevarse la cornisa de arranque en la línea de fachada sobre el último forjado, y a partir de ella la pendiente del faldón no superará una inclinación de treinta (30) grados.

En la zona del Conjunto Histórico se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del mismo.

Artículo 120. Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo a 1,50 metros por encima de la rasante de la calle de cota media entre las extremas, y como máximo el cuarenta (40) % del piso o cincuenta (50) centímetros podrán situarse por debajo de la rasante de la calle. Cuando el desnivel entre un extremo y otro de la rasante sea superior a 2,20 metros, y se proyecte semisótano con acceso para vehículos podrá prolongarse la planta baja hasta alcanzar los 2,70 metros de altura en el extremo inferior, para ubicar la puerta de acceso. Igual tratamiento servirá para edificaciones exentas o recayentes a dos calles opuestas. Siempre que se mantengan los parámetros de edificabilidad y altura.

En consecuencia, cuando no se den las condiciones anteriores, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias.
2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,00 metros en uso terciario o dotacional, y de 2,60 metros para el uso de vivienda. La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra a la planta baja, no será superior a 5 metros, para usos terciarios con entreplanta y de 4 metros para usos residenciales y el resto de usos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 121. Planta sótano y semisótano.

1. Los semisótanos contarán como una planta, a efectos de medición del número de plantas máximo permitido, cuando la parte superior del forjado del mismo se encuentre, en cualquier punto de la fachada, a una altura igual o superior a 1.50 m. sobre la rasante de la calle (en caso de edificio alineado a vial) o de la rasante natural del terreno (en caso de edificio exento)
2. Las plantas sótano y semisótano no computarán a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al garaje o al uso predominante de la planta baja.
3. En caso de que se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, estos deberán ser extensión de usos compatibles de la planta baja, siempre que las condiciones de salubridad y seguridad, así como la normativa sectorial aplicable lo permitan. En este caso su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, y su altura libre no será inferior a 2,60 metros, pudiéndose reducir en algunos puntos a 2,25 metros, aplicando el mismo criterio que en las plantas de piso, definido en el artículo 122 siguiente.
4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación del cien (100) % de la parcela privada, pudiendo llegar a la totalidad de la envolvente de la superficie edificada sobre rasante en las edificaciones aisladas o pareadas.

Artículo 122. Plantas de piso.

1. Se define como planta de piso cualquier planta situada sobre la planta baja.
2. Las plantas de piso tendrán una altura libre de piso mínima de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,25 metros en zonas de servicio, tales como en cocinas, pasillos y aseos, y puntualmente en las restantes piezas, en hasta el 20% de la superficie de estas, sin superar en ningún caso el 30 % de la superficie de planta.
3. Las plantas de piso tendrán una altura de planta mínima de 2,90 metros y máxima de 4 metros, medida de suelo a suelo.

Artículo 123. Patios.

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.
2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura, incluso con la disposición de falsas fachadas.
3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo inscribible
1 ó 2 plantas	9,00 m ²	3,00 metros
3 ó más plantas	12,50 m ²	3,50 metros

La anchura del patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. La anchura mínima no podrá reducirse ni ocuparse con cuerpos salientes.

4. Se podrán cubrir con monteras y lucernarios translúcidos, a la altura del último forjado, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie libre de ventilación como mínimo igual o superior al treinta (30) por ciento de la del patio.
5. Patios mancomunados son los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse, conforme a lo establecido en la legislación civil e hipotecaria, otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.
6. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.
7. Los patios de ventilación exclusivamente de dependencias de servicio (baño, aseo, lavadero, office), podrán inscribir un círculo de diámetro 1,50 metros, y superficie mínima de 4 m².

Artículo 124. Salientes no ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano vertical de la línea límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros, siempre que en el acerado se de cumplimiento a las condiciones de ancho mínimo de itinerario referentes a las condiciones de accesibilidad establecidas por la legislación vigente, en cuanto a los estrechamientos puntuales de los acerados.
3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

Artículo 125. Salientes ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación, habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medido perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado

totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

La regulación de los mismos se establece en las ordenanzas de zona.

3. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00 metros sobre la rasante de la acera, excepto si en planta baja poseen la configuración de cierros tradicionales con saliente máximo de 25 cm, siempre que en el acerado se de cumplimiento a las condiciones de ancho mínimo de itinerario referentes a las condiciones de accesibilidad establecidas por la legislación vigente, en cuanto a los estrechamientos puntuales de los acerados.
4. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60 centímetros en salientes interiores.

Artículo 126. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana. Cumplirán además las condiciones estéticas establecidas por la ordenanza de la zona en que se localice la construcción.
2. Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados de forma coherente como materiales de fachada.

En el ámbito del Conjunto Histórico se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

los anuncios que tengan carácter de servicio público.

- c. No se permiten anuncios sobre postes de alumbrado, teléfono, señales de tráfico o edificios en ruina.

La publicidad que incumpla estas condiciones podrá ser retirada, previa incoación del expediente correspondiente, con cargo al propietario, sin que ello cause efectos indemnizatorios. El Ayuntamiento podrá delimitar espacios o superficies destinadas a fines publicitarios. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable. Exclusivamente se autorizaran los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- Carteles o rótulos con la denominación de establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
- Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

6. Se prohíben expresamente los toldos publicitarios que recubran las fachadas del edificio, a excepción de los provisionales relativos a las obras que se ejecuten.

Artículo 130. Escaleras

1. Las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación natural, a excepción de cuando se trate de vivienda unifamiliar.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 131. Condiciones generales.

1. En defecto de ordenanza que regule la materia, las normas de urbanización contenidas en este capítulo serán de aplicación en todos los proyectos de ejecución material que tengan por objeto alguno de los tipos de obra que se regulan en posteriores artículos, así como cumplirán las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.
2. Son proyectos de ejecución material:
 - a. Los proyectos de urbanización que definan la ejecución de este Plan General, de los Planes Parciales, Planes Especiales, y de los Estudios de Detalle que las desarrollen de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.
 - b. Los proyectos de obras ordinarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local.
 - c. Los proyectos de obras, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómico o local, bien tenga carácter sectorial, bien se redacte como instrumento de ejecución de este Plan General.
3. El Plan General establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

4. En ningún caso, los Proyectos de ejecución material podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Los Proyectos de ejecución material no podrán modificar en ningún caso las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras. Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se han hecho referencia supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.
5. Los Proyectos de ejecución material deberán detallar y programar las obras según el grado de urbanización requerido, y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto. Los proyectos deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios urbanísticos de carácter general, y acreditar técnica y administrativamente que tienen la funcionalidad y capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 132. Red de abastecimiento de agua.

1. La red de distribución será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados, pudiendo exigirse red de riego independiente. Los proyectos analizarán y justificarán la localización de válvulas reductoras y grupos hidroneumáticos. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables, de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación ^(132,1).

2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la dotación mínima determinada por la normativa de aplicación y de la compañía suministradora.

En cualquier caso el proyecto deberá justificar la idoneidad y disponibilidad de las dotaciones.
3. El diseño de la red garantizará una presión mínima suficiente en el punto más desfavorable en el cumplimiento de las normas específicas de aplicación.
4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 80 mm. Las tuberías serán de fundición dúctil, recubiertas completamente con arena de río con un espesor mínimo de 15 centímetros. El uso de cualquier otro material requerirá autorización municipal específica previa.
5. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. En todo caso se dispondrán hidrantes cada 200 metros máximo, y bocas de riego cada 100 metros.
6. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 centímetros tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con distancias superiores a 50 centímetros.
7. Si el suministro se realiza mediante pozos, deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales, justificando los niveles de calidad exigidos en la Normativa aplicable. Se cumplirán las condiciones y autorizaciones establecidas en la legislación sobre aguas, y las siguientes determinaciones:

^(132,1) Decreto Autonómico 120/91 de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de suministro domiciliario de agua potable.

medidas de eficiencia energética tales como sistemas reductores de flujos luminosos, utilización de lámparas eficientes y sistemas de encendido basados en células fotoeléctricas, relojes astronómicos o la telegestión.

- Artículo 136. Red de telecomunicaciones.**

1. Las redes de telecomunicaciones se atenderán a la normativa sectorial específica.
2. En el suelo urbano y urbanizable las redes de telecomunicaciones serán subterráneas, discurriendo preferiblemente bajo acerado, y a las distancias adecuadas respecto al resto de instalaciones, con los registros necesarios, quedando expresamente prohibida la instalación de nueva planta de tendido de cables para telecomunicaciones de forma aérea.
3. La normativa sectorial vigente y la de las compañías suministradoras establecerán las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicaciones. En todo caso la situación de dichos elementos será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen molestias e inconvenientes al ciudadano: ni a los servicios municipales.
4. Las condiciones urbanísticas y medioambientales a las que deben someterse la ubicación, instalación y funcionamiento de todas las infraestructuras radioeléctricas de telecomunicaciones en el término municipal de Utrera a fin de que su implantación se realice con todas las garantías urbanísticas, de protección del patrimonio histórico y medioambiental para los ciudadanos y se produzca la menor ocupación y el mínimo impacto visual y medioambiental, se regularán en la correspondiente ordenanza municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación medio ambiental.

Artículo 137. Red viaria.

1. Condiciones de trazado y diseño de la red viaria:
 - a. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
 - b. El diseño de nuevas vías cuidará de dotar de la mayor continuidad posible a los tráficos no motorizados, como los peatonales y ciclos (acera, cruces, etc.), e incorporará elementos disuasorios al tráfico rodado en accesos a garajes y plazas de aparcamiento, y cuidará la eliminación de las barreras arquitectónicas.
 - c. El diseño de las vías que conforman el Viario Principal de Conexión Urbana, pertenecientes al Sistema Viario Urbano Estructural, tal y como se define en el Título VI, se representa en la documentación gráfica del Plan, siendo vinculante en lo referido al trazado. De esta forma se considera orientativo respecto a rasantes y distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas, siempre y cuando se respeten las determinaciones del presente artículo.

Los viales de la Red Principal de Conexión Urbana deben prever, en su diseño y señalización, la circulación prioritaria de los vehículos de transporte público, no pudiendo verse afectados por servidumbres, y asegurándose la no interferencia en la circulación de las maniobras de estacionamiento o de carga y descarga. Para ello, las paradas de transporte público habrán de preverse en lugares de fácil maniobra, con dimensiones suficientes, y los aparcamientos en donde no

- interfieran con los anteriores, con arreglo a las determinaciones de los apartados siguientes.
- d. El diseño del resto de las vías pertenecientes al Sistema Viario Urbano Estructural, tal y como se define en el Título VI, se representa en la documentación gráfica del Plan, siendo vinculante en lo referido al trazado, excepto en los tramos VLE-1.3 y VLE-1.4 donde se podrá alterar éste, siempre y cuando se cumpla la función e intención del Viario Intermedio de Conexión Urbana. De esta forma se considera orientativo respecto a rasantes y distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas, siempre y cuando se respeten las determinaciones del presente artículo y se justifique la mejora de la solución propuesta.
2. Secciones mínimas y distribución del viario:
- a. En lo que respecta a las vías que conforman el Viario Principal de Conexión Urbana:
- Se resolverá con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado). Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación, recomendándose la existencia de dos carriles por cada sentido de circulación
 - Se resolverán con distancia entre alineaciones opuestas de veinte (20) metros como mínimo.
 - Las aceras tendrán como mínimo doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura, siendo obligado disponer de arbolado de sombra en acerados y medianas.

- y carril único de circulación: once (11) metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: catorce (14) metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: dieciséis (16) metros de anchura total mínima.
- Las aceras tendrán como mínimo doscientos (200) centímetros de anchura.
 - El viario rodado local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales (vial de tráfico restringido, en el que el peatón tiene preferencia).
- d. Para aquellos viarios, incluidos en áreas de reforma interior, ya existentes que tengan por objeto su reurbanización se atenderá a lo que dicta las presentes normas.
3. Características de las vías públicas para peatones:
- a. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.
 - b. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del Suelo Urbano Consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.
 - c. El viario peatonal se resolverá con sección única, y permitirá el acceso de vehículos de emergencia.
 - d. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como

de garajes y aparcamientos.

- c. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
 - d. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
5. Vías para bicicletas, Carriles-bici:
- a. En los ámbitos que se desarrollen por Planes Parciales se dispondrá la presencia de carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del (15%) de la longitud total de los viales a implantar, debiendo garantizarse en todo caso la introducción de los carriles-bicis identificados en los planos de Ordenación General y el Estudio de Movilidad. Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.
 - e. Tendrán un ancho de al menos ciento veinte (120) centímetros los de doble sentido y de ochenta (80) centímetros los de sentido único. El radio de giro mínimo se establece en ciento cincuenta (150) centímetros medidos al borde interior del carril.
6. Caso singular de apertura de vías en fondo de saco, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a. Longitud de trazado igual o inferior a 50 metros.

- b. Rematarán en un espacio de maniobra cuya forma y dimensión permite el giro de vehículos. Dicho espacio se diseña de modo que permita el giro de camiones de recogida de basuras y vehículos de bomberos.
7. Condiciones comunes a todo el viario:
- a. Pendiente longitudinal máxima 12 %.
 - b. Pendiente longitudinal mínima 1%.
 - c. Carriles de circulación rodada: serán de un mínimo de
 - c. Bombeo transversal 2% como mínimo para firme bituminoso o de hormigón, 2,50 % para firme de adoquín, morrillo, terriza o similar.
 - d. Aceras: Pendiente transversal máxima del 2 %. Podrá utilizarse cualquier tipo de firme no resbaladizo, excepción hecha de los acabados de tipo bituminoso. Los bordillos serán de granito o de hormigón.
- Podrían autorizarse excepcionalmente pendientes superiores a la máxima admitida, siempre que se instale un pavimento altamente antideslizante. Análogamente cabrá reducir la pendiente mínima de las aceras siempre que se resuelva el drenaje de la plataforma mediante cunetas, incrementando el número de sumideros o mediante otros procedimientos.
- Las calles principales mantendrán su sección transversal en las intersecciones, adaptándose a ella la pendiente de la vía de menor rango.

- e. Los viarios se diseñarán de forma que permitan la evacuación natural del agua de lluvia.
- 8 Condiciones de las áreas de aparcamiento:
- a. La dimensión de plazas de aparcamiento público para todo tipo de vehículos de nueva creación se medirán al margen de las calles de acceso, y podrán disponerse tanto en cordón como en batería, con una longitud de 5,00 metros, y un ancho de 2,25 metros para los aparcamientos en cordón y 2,50 metros para los aparcamientos en batería. Las plazas de aparcamiento contarán, siempre que sea posible, con arbolado o elementos de jardinería. En tal caso, el arbolado se dispondrá como mínimo cada 5 plazas. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario principal o en recinto especialmente destinados.
 - b. Del total de plazas de aparcamiento a ejecutar se reservará como mínimo el porcentaje de plazas accesibles para usuarios minusválidos, que establezca la aplicación de la normativa de accesibilidad vigente. Las características de dichas plazas igualmente cumplirán dicha normativa.
 - c. En suelos con usos terciarios en cualquiera de sus categorías (comercios, oficinas, espacios recreativos, etc.), se preverán plazas de aparcamiento para carga y descarga, según ordenanzas, o al menos un tres (3) por ciento, reservadas en las franjas horarias de 7-11 y de 15-17 horas para carga y descarga. Estas plazas tendrán el diseño y características necesarias para asegurar que no se interfiere en el tráfico general y especialmente al transporte público, para lo que tendrán dimensiones mínimas de 2,50 metros de ancho por 5,50 metros de largo. Dichas plazas además deberán disponerse agrupadas en, al menos, tres unidades.

- d. En todo caso los proyectos de urbanización cumplirán las determinaciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la Orden 561/2010 de Vivienda, o normas que las sustituyan.

Artículo 138. Obras en espacios libres y mobiliario urbano.

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno. Salvo causas justificadas, el diseño de los espacios libres se hará coincidir con la vegetación preexistente facilitando así su integración. Se recomienda no utilizar césped ni especies que requieran un alto consumo de agua de riego.
2. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Deberán a su vez con arbolado y parte de jardinería ornamental.
3. Los proyectos de obras de urbanización deberán prever la suficiente dotación de espacios libres, arbolado y jardinería. La ordenación deberá respetar las masas de arbolado preexistentes a la intervención haciéndolas coincidir con los espacios libres. La elección de las especies y su disposición se hará en el proyecto de urbanización en función a las características del suelo y climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio, la situación del arbolado respecto a las construcciones, la escala de los edificios, las especies existentes en la zona, y el mantenimiento de la plantación. Los troncos se protegerán durante el primer año de la plantación.
4. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (banco, papeleras,

- fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre. Así mismo, se dispondrá la señalización adecuada, tanto vertical como horizontal. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno. Su conservación también será sencilla y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.
5. Se dotarán de acometidas de saneamiento, agua, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones, y sistemas de riego automatizado con programador y electroválvula de modelo municipal.
 6. Todo proyecto que implique la creación de zonas verdes y aéreas libres incluirá el cálculo de las necesidades de riego en función de las especies elegidas, condiciones climáticas y edáficas. La elección de las especies de las plantaciones estará determinada por el criterio de la máxima economía de agua, siendo preferente la elección de especies autóctonas y aquellas de probada adaptación. Los proyectos deberán prever la independencia de la red de riego que empleará preferentemente agua no potable procedente de pozo, aljibe o de depuradora de aguas residuales. Solo cuando ello no fuere posible se autorizará la conexión de la red de riego a la red de agua potable.
 7. Se canalizarán adecuadamente las aguas de escorrentía para evitar la erosión o el arrastre del material de terminación de los viarios.
 8. Se obligará a tratar con vegetación los taludes previstos, y sistemas que eviten la acumulación de residuos, en las zonas correspondientes.
 9. Se deberán resolver la conexión de todos los recorridos peatonales y de acceso rodado con los existentes en la zona.

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y PARCELAS DE ÁMBITOS DE PLANAMIENTO INCORPORADO.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “CONJUNTO HISTÓRICO”

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “EDIFICACIÓN CERRADA”

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “RESIDENCIAL ABIERTA”

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “RESIDENCIAL EN POBLADOS”

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “INDUSTRIAL”

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “ESTACIONES DE SERVICIO”

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “TERCIARIO”

CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS”

CAPÍTULO 11. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “ESPACIOS LIBRES”

CAPÍTULO 12. PARCELAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

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

El Secretario General.-JUAN BORREGO LOPEZ

Página 91/178

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utera.org:8088/verifirma>
csuPMIb6Eubv3+1bKe6raw==

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PRELIMINARES

Artículo 140. Definición de Zona de Ordenanza.

- Se define como Zona de Ordenanza en el suelo urbano aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.
- En el suelo urbano con ordenación pormenorizada completa (consolidado), el presente Plan General identifica once (11) Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares.
- La regulación de estas Zonas de Ordenanzas establecidas en los capítulos siguientes de este Título serán de aplicación directa en el suelo urbano consolidado así como en los ámbitos del suelo urbano no consolidado ordenados pormenorizadamente, salvo que en las fichas anexas de estas Normas de los respectivos ámbitos de actuación, se especifique una regulación concreta de condiciones de edificación.

En todo caso, regirán en los ámbitos de suelo urbano no consolidado las determinaciones sobre densidad y edificabilidad máxima indicadas en las fichas respectivas para cada manzana o parcela identificada.

El planeamiento de desarrollo de aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado que deban establecer su ordenación pormenorizada usarán las presentes Zonas de Ordenanzas como referencia, pudiendo establecer variaciones sobre las mismas de forma justificada.

- Las determinaciones del presente Título tienen la consideración de ordenación pormenorizada salvo aquellas que determinan la densidad y uso global de los ámbitos homogéneos de edificación.

Artículo 141. Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza.

- Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
- Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.
 - Mediante planes especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas, siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.
 - Mediante modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada una de las Zonas de Ordenanzas, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
- Con carácter general se permite en todas las Zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

- La preexistencia de espacios arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
- En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá su titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la Administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad originaria. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la Zona de Ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación sobre parcela neta resultante establecida podrá en estos casos incrementarse en un diez por ciento (10%) y el retranqueo exigible reducirse en el frente de la parte en contacto con la superficie objeto de cesión hasta la mitad. En parcelas resultantes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.
- En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las Zonas de Ordenanza para las edificaciones de nueva planta. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la

estricta aplicación de los parámetros establecidos.

- En los edificios protegidos prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección.
- Aquellas parcelas de suelo urbano consolidado que fruto de la aplicación de las zonas de ordenanza que se les asigna por la presente normativa, sufran un aumento de su techo edificable en comparación a las determinaciones de las áreas de ordenanza de los instrumentos de desarrollos anteriores que les eran de aplicación, deberán compensar económicamente al Ayuntamiento por la adquisición del exceso de aprovechamiento obtenido con una cantidad equivalente al valor de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de la superficie incrementada. La valoración del exceso de aprovechamiento se establece, en origen, en el doble de la valoración de la ponencia de valores catastrales vigente en Utrera.

Esta valoración se podrá revisar en cada caso de forma justificada, por los técnicos municipales, sin que suponga modificación al presente Plan General.

Artículo 142. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

- Unidades edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la aprobación provisional del presente Plan General de Ordenación Urbanística será inedificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, siempre que cumpla las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

2. Tipos de Obras.
- a. Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las Zonas o Subzonas de Ordenanzas.

b. Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 21 de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

c. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

Artículo 143. Zonas de Ordenanza del suelo urbano consolidado.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística distingue las siguientes Zonas y Subzonas de Ordenanza en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria.
2. La delimitación de estas zonas se recoge en los planos de ordenación completa (C01-C03).

3. Para el área de delimitación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, serán de aplicación las determinaciones definidas en el mismo.

Artículo 144. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado se realizará:

- a. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación vigente.
- b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística vigente ^(144,1) y por el Plan General en sus fichas de planeamiento y gestión, en su caso. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación, previa obtención de los suelos.

Artículo 145. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares (urbanización complementaria) y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan General, sin perjuicio de su inscripción en el registro municipal correspondiente, y la aplicación de los mecanismos establecidos en la legislación urbanística vigente.

^(144,1) LOUA, art. 139.1.b

ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO		
DENOMINACIÓN	ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA
	CONJUNTO HISTÓRICO	
	RESIDENCIAL CERRADA	GRADO 1 C-1
		GRADO 2 C-2
		GRADO 3 C-M
	RESIDENCIAL ABIERTA	PLURIF. DE MANTENIMIENTO A-PM
		UNIF. DE MANTENIMIENTO A-UM
	UNIFAMILIAR AISLADA	GRADO 1 UA-1
		GRADO 2 UA-2
		GRADO 3 UA-3
	RESIDENCIAL EN POBLADOS	RP
	INDUSTRIAL	GRADO 1 IN-1
		GRADO 2 IN-2
		GRADO 3 IN-3
		GRADO 4 IN-4
		GRADO 5 IN-5
		GRADO 6 IN-6
	ESTACIONES DE SERVICIO	ES
	TERCIARIO	GRADO 1 T-1
		GRADO 2 T-2
		GRADO 3 T-3
		POBLADOS T-P
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	EDUCATIVO EQ-E
		DEPORTIVO EQ-D
		SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL(SIPS) EQ-S
	ESPACIOS LIBRES	PARQUES URBANOS (SG) SG- PU
		PLAZAS(SG) SG- PL
		ESPACIOS RECREATIVOS(SG) SG- EL
		SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES EL
	ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	API

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “EDIFICACIÓN CERRADA”

Artículo 149. Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos residenciales en su mayoría colmatados en los que la edificación se dispone alineada a vial en la mayoría de las situaciones, aun reconociendo ciertas excepciones en la conformación de manzanas concretas con patios a fachada. Se representa en los planos de ordenación completa C01 a C03, como zona C. Las condiciones particulares reconocen y consolidan la estructura existente, teniendo en consideración la incidencia de la nueva edificación en altura en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano. También integran esta ordenación áreas de suelo vacante. En estos supuestos se pretende, mediante la edificación alineada, a el carácter ordenador y estructurante que el Plan General encomienda a significados ejes viarios.
2. En esta zona de Ordenanza se diferencian las tres Subzonas siguientes atendiendo al grado de densidad y tipología edificatoria:
 - a. Las Subzonas de Ordenanza, identificadas en los Planos de Ordenación Completa con las siglas (C-1 y C-2) correspondientes a “Edificación Cerrada Grado 1 y Grado 2”, comprende, suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio parcela a parcela por viviendas unifamiliares, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de los desarrollos tradicionales, casas de una, dos o tres plantas (en algunos caso mas), muchas de ellas autoconstruidas, medianeras, con alineación a vial en su mayoría, con alto porcentaje de ocupación de parcela, dejando normalmente un

- espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio, conformando manzanas compactas.

- b. La Subzona de Ordenanza de Cerrada de Mantenimiento de la Edificación, identificada en los Planos de Ordenación Completa con la leyenda C-M, comprende, en su mayor parte, edificaciones existentes con tipologías de vivienda unifamiliar localizadas en las zonas de extensión colindantes con la ciudad histórica. En ocasiones estos conjuntos edificatorios proceden de ordenaciones de manzana previas o bien responden a proyectos unitarios.

Asimismo se incluyen en esta zona de ordenanza edificaciones residenciales de vivienda plurifamiliares, promociones unitarias constituidas por el agrupamiento seriado de tipologías unifamiliares, así como edificaciones destinadas a servicios terciarios, localizadas en ámbitos que provienen del desarrollo de áreas o sectores del Plan General que se revisa y cuya ordenación pormenorizada ha sido establecida por un instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior).

El objetivo de ordenación del Plan General para esta Zona de Ordenanza es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.

Dentro de esta Zona de Ordenanza se contemplan diversos supuestos derivados a su vez de las distintas situaciones de partida:

- Edificaciones individualizadas.

- Conjuntos residenciales unitarios conformado por varias edificaciones y espacio libres vinculados, generalmente de dominio privado.

Artículo 150. Condiciones de parcela.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, edificable con independencia de su superficie y dimensiones. Se permiten:

- a. Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

En la Subzona C-1:

- Frente mínimo a vial público: Mayor o igual a seis (6) metros.
- Parcela mínima: Ochenta (80) metros cuadrados.

En la Subzona C-2:

- Frente mínimo a vial público: Mayor o igual a ocho (8) metros.
- Parcela mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

Las parcelas existentes, con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación.

- b. Agregación de parcelas:

Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse

en una sola unidad de intervención serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el número de parcelas agregadas sea como máximo cinco.

- c. Las edificaciones existentes en parcelas resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa en cuanto a posición, ocupación, edificabilidad y altura.

Artículo 151. Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

1. La edificación se alinea a vial en todo el frente de fachada, respecto a las alineaciones existentes, con las excepciones señaladas en la planimetría correspondiente, así como aquellas situaciones en las que tradicionalmente ya existe un retranqueo o patio delantero en el conjunto de la manzana, en la cual la edificación se adaptará a la casuística que en más proporción se da en el resto de fachadas que componen la manzana, buscando una imagen unitaria.

En la avenida Juan XXIII en su margen derecha y desde María Auxiliadora a Bernardino Álvarez se obliga a establecer un soportal en planta baja de dos metros de ancho y una altura máxima de 3,90 metros.

2. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas. Por norma general quedan prohibidos los patios abiertos a fachada, excepto en aquellas manzanas donde se de en su mayoría conformando una imagen unitaria.

- Se podrán efectuar retranqueos en frentes de manzana completos, previa aprobación de Estudio de Detalle.

Artículo 152. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación:

a. En la Subzona C-1:

- En parcelas con dimensiones iguales o inferiores a ochenta (80) metros cuadrados se podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre que se cumplan las condiciones de ventilación e higiene adecuadas.
- En parcelas con dimensiones superiores a ochenta (80) metros cuadrados se podrá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la parcela.

b. En la Subzona C-2:

- En parcelas con dimensiones iguales o inferiores a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se podrá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la parcela.
- En parcelas con dimensiones superiores a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y que su lindero frontal sea inferior o igual a diez (10) metros, se podrá ocupar el ochenta por ciento (80%) de la parcela.
- En parcelas con dimensiones superiores a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y que su lindero frontal sea superior a diez (10) metros, se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la banda comprendida entre la alineación exterior y una paralela situada a diez (10) metros de aquella y el cincuenta por ciento (50%) del resto de la parcela.

- c. Si el uso de planta baja es comercial podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la parcela, con las condiciones de ventilación e higiene adecuadas.

- d. Cuando se planteen actuaciones con usos interiores se atenderán a lo dispuesto para viviendas en el interior de la manzana en las condiciones de uso residencial.

Las superficies libres de edificación estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- Estarán separada de las líneas de fachada al menos dos crujías a la calle.
- Dichas superficies sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos.
- Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiese.

- e. Las parcelas que aparecen calificadas como equipamiento público estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo, siendo su composición acorde a la normativa sectorial de aplicación.

- f. Parcelas de más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie:

En las parcelas existentes cuya superficie supere los mil (1.000) metros cuadrados y tengan una fachada igual o mayor de dieciocho (18) metros, se autoriza la creación de espacios libres interiores y la edificación de vivienda plurifamiliar siempre que se cumplan todas

las condiciones siguientes:

- La superficie mínima del espacio libre será del 40% de la superficie del solar. Esta superficie podrá dividirse en un máximo de tres espacios y nunca inferiores a cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie.
- En estos espacios deberá poder inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro
- El uso a que se dediquen estos espacios será de jardines aparcamientos privados o juegos de niños.
- El espacio interior no podrá estar cubierto en ninguno de sus puntos y deberá situarse a una distancia mínima de ocho (8) metros de la fachada
- La edificación no podrá dejar medianeras al descubierto
- La edificación del solar deberá ser unitaria y en una sola fase.
- El acceso desde la calle tendrá una anchura mínima de cuatro (4) metros y estará cubierto a la altura del forjado de primera planta.

2. Condiciones de edificabilidad.Techo máximo.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de parcela. No obstante, se establece como máximo 2,00 m²/m²s para dos plantas y 3,00 m²/m²s para tres plantas, correspondiendo al techo máximo posible.

Los edificios existentes para los que se solicite obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma y obras de rehabilitación, que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de ampliación y nueva edificación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

Las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima se regulará según lo establecido en el artículo 119 de las normas generales de la edificación.

- ### 3. Patios.

Los patios permitidos para esta zona son los patios de parcela y los de manzana (espacios privados interiores), de acuerdo con las especificaciones de las normas de edificación expresadas anteriormente.

Artículo 153. Condiciones de alturas.

1. La altura máxima edificable en el frente de fachada será de siete metros y medio (7,5) y el número máximo de plantas serán dos (2). Excepto en las siguientes calles que se autorizan diez metros y medio (10,5) y tres (3) plantas siempre que su nivel de protección lo permita:

- Plaza de España, calle Torres Alocaz, calle Ronda de las Zarzuelas, calle Pablo Picasso, calle Gran Capitán, Avda. San Juan Bosco, Plaza de la Trianilla, calle Molares, calle Vía Marciala, Avenida de los Palacios. Solo en el tramo Ximenez Sandoval-calle Perú. Se autoriza solo dos crujías con un fondo máximo de diez metros (10).

2. Edificaciones en esquina: En las edificaciones en esquina a calles de diferente altura, podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor altura, con arreglo a las siguientes condiciones, y siempre respecto a parcelas catastrales existentes:
 - Podrá continuarse la altura mayor por la calle de menor altura, hasta quedar a cuatro (4) metros de la parcela colindante y con un máximo de quince (15) metros cuando se produzcan agregaciones.
 - Los paramentos laterales resultantes deberán ser tratados como fachada.
3. En edificaciones a calles opuestas, en caso de parcelas con fachada a dos calles opuestas de diferente altura, la edificación con fachada a calle de mayor altura prolongará su altura como máximo, hasta la mitad geométrica del solar y tratar como fachada el paramento resultante:

Artículo 154. Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y composición, así como a la utilización de similares materiales. Estos extremos deben de venir justificados en los proyectos.

Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre, mediante un estudio de la fachada con las de su entorno que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.
2. La composición de huecos será libre, en el marco de una modulación

en la que prima la dimensión vertical en los huecos y una proporción hueco-macizo que sea como mínimo igual.

Las líneas maestras de composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta normativa, tanto en sentido vertical como horizontales.

3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques y otros elementos de partición semejantes.
4. Los huecos en planta baja mantendrán el mismo criterio de composición. En obras de reconstrucción y de nueva planta el tratamiento y diseño de la planta baja deberá en todo caso incorporarse al proyecto y ejecutarse. En obras de rehabilitación de la planta baja el proyecto contemplará el tratamiento de la fachada de esta en relación con toda la fachada.
6. Las puertas de cochera no podrá tener una anchura superior a cuatro (4) metros, y deberá componerse con el resto de los huecos de la fachada. Su dintel se regulara en relación a los otros huecos de planta baja. Todas las puertas al abrir, no saldrán de la línea de fachada.
7. Se podrá significar en fachada la línea de forjado de primera planta, las jambas y dinteles con el mismo tratamiento que la fachada.
8. Se prohíben los tendederos en fachada.
9. Las fachadas traseras se podrán componer:
 - a. Con huecos de proporciones similares a las de la fachada principal.
 - b. Con galerías enrasadas en el plano de fachada.

10. Caso de proyectarse huecos simulados deberán atenerse a lo regulado para los huecos reales.
11. Las tapias tendrán tratamiento en cuanto a materiales de fachada.
12. Materiales en fachadas:
 - a. Se prohíbe los zócalos de materiales vidriados, terrazos, así como cualquier aplacado similar, o los revestimientos de plástico. Se podrán utilizar elementos de azulejería tradicional para el piso y el borde de los balcones.
 - b. Las medianeras y fachadas secundarias o interiores se trataran igual que la fachada principal.
 - c. No podrá quedar ningún cerramiento en bruto o sin enfoscar, ni tan siquiera temporalmente.
 - d. Se prohíbe la instalación vista en fachada de cualquier tipo de instalaciones o redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y TV, a excepción de lo dispuesto en el artículo 129 de estas normas.
13. Materiales en cubiertas:

Serán de proyectación libre, siempre que no desentonen con el entorno.

Las instalaciones que se proyecten en la cubierta deberán quedar integradas en la edificación de manera que no causen un impacto visual negativo en el entorno.
14. Materiales en carpintería:

Las carpinterías serán de madera, P.V.C. o perfil metálico, barnizada en su color natural, pintado o lacado. Se prohíbe el aluminio con acabado anodizado.

15. Placas, anuncios y banderolas:

Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica del mismo, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Las placas o anuncios ser individualizados deberán atender al regulado por las ordenanzas municipales, y en todo caso, no sobresaldrán de la fachada más de diez (10) centímetros y su dimensión máxima será de doscientos (200) por cien (100) centímetros cuadrados planta baja o de cien (100) por cien (100) centímetros cuadrados en plantas superiores.
- b. Las placas podrán ser luminosas, con el grado de luminosidad estrictamente necesario para su localización, pero sin desvirtuar ni reforzar la iluminación pública existente ni provocar contaminación lumínica. En todo caso deberá atender a las ordenanzas y a la normativa sectorial vigente.^(154,1)
- c. Las banderolas se podrán disponer perpendicularmente a la fachada. Se colocarán a una altura mínima de tres (3) metros desde la rasante de la calle y su dimensión máxima será de sesenta (60) centímetros, pudiendo ser luminosas.
- d. Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilos tendrán de altura máxima noventa (90) cm.

(154,1) D75/2014, que modifica a D357/2010, Contaminación lumínica, ahorro y eficiencia energética.

- Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.
- Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye.
- El número máximo de viviendas permitido será el existente.
- El uso dominante será el residencial, incorporando obligatoriamente como uso compatible limitado el comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, en la proporción mínima de diez (10) m² construidos por vivienda.
- En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en la normativa de aplicación ^(156,1).

(156,1) LOUA, art. 15.2.c

con la leyenda A-UM, comprende, edificaciones existentes con tipologías de vivienda unifamiliar que provienen de un proyecto de desarrollo unitario de los ámbitos de la ciudad citados anteriormente.

Artículo 158. Condiciones de edificación

- Serán de aplicación en ambas subzonas en esta área de ordenanza las actuaciones permitidas descritas en el artículo 156. Subzona de ordenanza "Mantenimiento de la ordenación".

Artículo 159. Regulación de usos.

1. Uso característico:
Vivienda, en todas sus categorías.
2. Uso complementario:
Garaje y aparcamiento.
3. Usos compatibles:
 - a. Industria compatible en planta baja. No obstante, los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.
 - b. Oficinas.
 - c. Comercial.
 - d. Hotelero.
 - e. Recreativo, hostelería y espectáculos públicos.

- ## **CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE**
- ### **ORDENANZA “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”**

1. La presente zona de ordenanza comprende tanto ámbitos colmatados con esta tipología como desarrollos previstos identificados como tales en el plano de Ordenación Completa C01, con la leyenda UA. Es característica de esta zona la tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada con espacios libres en todos sus linderos, que constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran.
2. La normativa establecida en los siguientes artículos del presente Capítulo, se aplicará en las Subzonas siguientes, que poseen particularidades sobre las condiciones de posición y forma de la edificación en la parcela, en función de la superficie de esta:
 - a. UA-1. Unifamiliar Aislada Grado 1.
 - b. UA-2. Unifamiliar Aislada Grado 2.
 - c. UA-3. Unifamiliar Aislada Grado 3. De aplicación para las parcelas residenciales del Área de Reforma interior ARI-(T)-R4 Casacerros.
3. En caso de contradicción entre la ordenación contenida en este capítulo y la ordenación pormenorizada contenida en el planeamiento de desarrollo, prevalecerá la de la presente normativa urbanística.

- Subzona UA-1: Cuarenta y cinco (45) por ciento.
- Subzona UA-2: Treinta y cinco (35) por ciento.
- Subzona UA-3: Diez (10) por ciento.

b. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante se permite la construcción de una planta de sótano destinada a garaje con una ocupación máxima del cuarenta por cien (40%) de la superficie de la parcela neta. Se permite el uso de trastero con carácter de compatible complementario.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

La edificabilidad máxima total sobre cada parcela neta del suelo urbano consolidado se define en función de los parámetros de ocupación y altura, estableciéndose como máximo la siguiente edificabilidad neta máxima según la Subzona correspondiente:

- Subzona UA-1: 0,80 m²t/m²s.
- Subzona UA-2: 0,3 m²t/m²s.
- Subzona UA-3: 0,10 m²t/m²s.

La superficie construida en sótanos y semisótanos no será computable a efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 164. Condiciones de alturas.

1. La altura máxima será la indicada en los planos de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística. Cuando no aparezca regulada en los planos se considerará como altura máxima permitida dos (2) plantas (PB+1), con un total de siete (7) metros máximo.

Artículo 165. Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. La composición de huecos será libre, en el marco de una modulación en la que prima la dimensión vertical en los huecos y una proporción hueco-macizo que sea como mínimo igual.
2. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
3. Las puertas de cochera no podrán tener nunca una anchura superior a cuatro (4) metros y deberá componerse con el resto de los huecos de la fachada. Su dintel se regulará en relación a los otros huecos de planta baja.
4. El cerramiento de la parcela será acorde con la fachada. Tendrá una parte maciza de cien (100) centímetros de altura máxima y el resto hasta dos (2) metros de altura será diáfano. El proyecto de edificación contendrá la valla de cerramiento de la parcela.
5. Materiales en fachadas:
 - a. Las fachadas serán planas en colores claros, pudiendo existir un zócalo de hasta cien (100) centímetros de altura en tonos oscuros, así como molduras recercando huecos, pudiendo utilizarse ladrillo visto.
 - b. Se prohíben expresamente los revestimientos de plástico, materiales vidriados, terrazos y similares. Se podrán utilizar elementos de azulejería tradicional para el piso y el borde de balcones.
 - c. Las medianeras y fachadas secundarias se tratarán igual que la fachada principal.

d. No podrá quedar ningún cerramiento en bruto o sin enfoscar, ni tan siquiera temporalmente temporalmente.

e. Se prohíbe la instalación vista en fachada de cualquier tipo de instalaciones o de redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y TV, a excepción de lo dispuesto en el artículo 129 de estas normas.

6. Materiales en cubiertas:

Serán de proyectación libre, siempre que no desentonen con el entorno.

7. Materiales en carpinterías:

- a. Las carpinterías serán de madera, perfil metálico, o PVC o similar, en acabado barnizado en su color natural, pintado o lacado.
- b. Se prohíbe el aluminio con acabado anodizado.

8. Placas, anuncios y banderolas:

- a. Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán la fachada más de quince (15) centímetros. Podrán ser luminosos.
- b. Las banderolas se podrán disponer perpendicularmente a la fachada. Se colocarán a una altura mínima de tres (3) metros desde la rasante de la calle y su dimensión máxima será de sesenta (60) centímetros. Podrán ser luminosas.

9. Cuerpos salientes. Vuelos.

- a. Salientes: Las jambas de portadas y huecos, rejas voladas y molduras,

podrán sobresalir un máximo de treinta (30) cm. del plano de fachada.

b. Vuelos: El vuelo máximo de marquesinas y viseras será inferior o igual a un (1) m. con relación al plano de fachada del edificio. En el caso de balcones y terrazas, sólo podrá ocuparse la banda definida por la separación al lindero a vial, con vuelos menores a un (1) m. Los cuerpos volados tendrán en todo caso los antepechos y cerramientos de cierres transparentes en todo su perímetro. Se permiten los vuelos cerrados en viviendas unifamiliares aisladas, respetando la separación de linderos y computando la superficie edificada.

10. Las instalaciones de aire acondicionado se regirán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 166. Regulación de usos.

1. Uso característico:

Vivienda, en todas sus categorías.
2. Uso complementario:

Garaje y aparcamiento.
3. Usos compatibles:
 - a. Industria compatible en planta baja. No obstante, los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.
 - b. Oficinas.

Artículo 171. Condiciones de alturas, condiciones estéticas y de imagen urbana.

1.

La altura máxima se indica en los planos de Ordenación Completa C03 del presente Plan General de Ordenación Urbanística. Se considerará como altura máxima permitida dos (2) plantas (PB+1), con un total de siete (7) metros máximo.
2.

Se permitirá como máximo una planta, con un total de cuatro (4) metros máximo en las construcciones que den a fachada de calles donde todas las construcciones sean de una sola planta o predominen en un noventa por ciento o más de la longitud total del lindero de la manzana, de tal forma que se mantenga la tipología de los poblados.
3.

Por encima de la altura máxima permitida se autoriza la construcción de un cuerpo auxiliar de edificación (castillete) que se situará retranqueado como mínimo tres (3) metros de todos los planos de fachada de la edificación, y cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior y su uso estará ligado al de la vivienda sobre la que se sitúa. Si quedasen medianeras al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.
4.

La edificación se ajustará estética y tipológicamente a la ya existente en los poblados, manteniendo su tipología tradicional
- Las instalaciones de aire acondicionado se regirán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 172. Tolerancias dimensionales.

En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario como el presente en esta Zona de Ordenanza, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en las condiciones de posición y forma, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones. Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

Artículo 173. Regulación de usos.

1.

Uso característico:

El uso pormenorizado en la zona RP es el de vivienda (perteneciente al uso global residencial) en la categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
2.

Uso complementario:

Garaje y aparcamiento.

3.

Usos compatibles:

a.

Industria compatible en planta baja. No obstante, los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.

b.

Oficinas.

c.

Comercial.

d.

Hotelero.

e.

Recreativo, hostelería y espectáculos públicos.

f.

Dotaciones.
4.

Usos alternativos:

Dotacional, en todas sus categorías.
5.

Usos prohibidos:

Todos los demás.

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “INDUSTRIAL”

Artículo 174. Delimitación y definición.

1.

Corresponde esta Zona de Ordenanza a áreas homogéneas de uso industrial, dedicados tanto a actividades de pequeña, mediana y gran industria y almacenaje, como al desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros relacionados con las tecnologías de la información, representada en los planos de ordenación completa como zona IN, tanto con uso intensivo como extensivo.
2.

Esta Zona de Ordenanza incluye seis Subzonas, diferenciadas, básicamente, su diferencia radica en la mayoría de casos por provenir de instrumentos de desarrollos que han generado una ordenanza de aplicación muy diferenciada en sus condiciones que generan una heterogeneidad considerable entre las parcelas de uso industrial calificadas en el suelo urbano consolidado. Estas son del Industria grado 1 al industrial grado 6 (IN-1 al IN-6).

Artículo 175. Condiciones de parcela.

La unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral existente.

1.

Parcela mínima edificable:

A los efectos de nuevas subdivisiones, las parcelas mínimas deben tener, según la subzona en que se sitúen, una superficie de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen:

- En todas las Subzonas, y con carácter general, se permiten segregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima, para lo que deberá realizarse el correspondiente Proyecto de Parcelación.

1. Alineaciones y retranqueos:

- a. IN-1. Industrial Grado 1: El área de movimiento de la edificación será libre.
- b. IN-2 Industrial Grado 2: la edificación quedará alineado a la línea de alineación obligatoria que se establece en los planos de ordenación completa C-01 a C-03. No se considerará fuera de ordenación la edificación que actualmente no cumpla esta determinación.

- c. IN-3 Industrial Grado 3: la edificación quedará alineado a la línea de alineación obligatoria que se establece en los planos de ordenación completa C-01 a C-03. No se considerará fuera de ordenación la edificación que actualmente no cumpla esta determinación.
- d. IN-4 Industrial Grado 4: la edificación se adosará a los linderos laterales. Las fachadas de la edificación que den a la vía pública se retranquearán cinco (5) metros de la alineación y las que den a vías de servicio se situaran en la alineación, no permitiéndose retranqueos.
- e. IN-5 Industrial Grado 5: la edificación se retranqueará tres (3) metros del lindero frontal.
- f. IN-6 Industrial Grado 6: la edificación se retranqueará un mínimo de tres (5) metros del lindero frontal y tres (3) metros del lindero trasero y lateral que da a vial.

Artículo 177. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación:
 - a. IN-1. Industrial Grado 1: La ocupación máxima será el resultado de la ocupación actual de las edificaciones existentes.
 - b. IN-2 Industrial Grado 2: Será el resultado de las condiciones de alineación y retranqueos obligatorios que se representan en los planos de ordenación completa C-01 a C-03.
 - c. IN-3 Industrial Grado 3: Será el resultado de las condiciones de alineación y retranqueos obligatorios que se representan en los planos de ordenación completa C-01 a C-03.

- d. IN-4 Industrial Grado 4: la ocupación máxima será la que resulte de la edificabilidad y retranqueos obligatorios.
 - e. IN-5 Industrial Grado 5: la ocupación máxima será la que resulte de la edificabilidad y retranqueos obligatorios.
 - f. IN-6 Industrial Grado 6: la ocupación máxima será la que resulte de la edificabilidad y retranqueos obligatorios.
2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.
- a. IN-1. Industrial Grado 1: La edificabilidad máxima será el resultado de las condiciones de ocupación y alturas máximas permitidas.
 - b. IN-2 Industrial Grado 2: La edificabilidad máxima será el resultado de las condiciones de ocupación y alturas máximas permitidas.
 - c. IN-3 Industrial Grado 3: La edificabilidad máxima será el resultado de las condiciones de ocupación y alturas máximas permitidas.
 - d. IN-4 Industrial Grado 4: La edificabilidad máxima computada sobre parcela neta será de uno con dos (1,2) metros cuadrado por cada metro cuadrado de suelo de parcela.
 - e. IN-5 Industrial Grado 5: La edificabilidad máxima computada sobre parcela neta será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo de parcela.
 - f. IN-6 Industrial Grado 6: La edificabilidad máxima computada sobre parcela neta será de uno con dos (1,2) metros cuadrado por cada metro cuadrado de suelo de parcela.

3. Patios.
- Se atenderá a las condiciones establecidas en las condiciones generales de edificación.

Artículo 178. Condiciones de alturas.

1. La altura máxima será la siguiente:
 - a. IN-1 Industrial Grado 1: La altura será como máximo de una planta y nueve (9) metros. Se admite entreplanta con una superficie máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie ocupada en planta.
 - b. IN-2 Industrial Grado 2: La altura será como máximo de una planta y nueve (9) metros. Se admite entreplanta con una superficie máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie ocupada en planta.
 - c. IN-3 Industrial Grado 3: La altura será como máximo de una planta y siete (7) metros. Se admite entreplanta con una superficie máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie ocupada en planta.
 - d. IN-4 Industrial Grado 4: La altura será como máximo de dos plantas y siete (7) metros.
 - e. IN-5 Industrial Grado 5: La altura será como máximo de una planta y siete (7) metros. Se admite entreplanta con una superficie máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie ocupada en planta.
 - f. IN-6 Industrial Grado 6: La altura será como máximo de dos plantas y siete (7) metros.

2. Los silos, depósitos, instalaciones especiales, instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo o cuerpos similares que superen la altura máxima permitida deberán someterse a la aprobación previa del Ayuntamiento.

Artículo 179. Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas o en elemento prefabricado con estética adecuada controlada por los servicios municipales. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas.
2. El cerramiento de parcelas deberá estar igualmente enfoscado y pintado o en elemento prefabricado, con elemento ciego hasta un (1) metro, y el resto hasta dos (2) metros, diáfano.
3. Cuerpos salientes.
- a. Solo se permitirán elementos correspondientes a instalaciones, siempre que estén situados a una altura igual o superior a tres y medio (3,50) metros de la rasante.
- b. El máximo vuelo permitido será de cincuenta (50) centímetros.
- Las instalaciones de aire acondicionado se regirán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 180. Regulación de usos.

Los usos permitidos quedan contemplados en la Ley 7/2007 de Gestión integrada de la calidad ambiental y su normativa de desarrollo. Se prohíben

expresamente aquellas industrias que, aun aplicándoseles las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial o terciario cuando estén a una distancia inferior a cien (100) metros.

Se prohíbe expresamente el uso residencial.

1. Uso característico:
- Industrial, en todas sus categorías.
2. Uso complementario:
- Garaje y aparcamiento.
3. Usos compatibles:
- a. Oficinas.
- b. Comercial.
- c. Recreativo, Hostelería y Espectáculos públicos.
- f. Dotaciones.
4. Usos alternativos:
- Terciario y dotacional, en todas sus categorías.
5. Usos prohibidos:
- Todos los demás.

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “ESTACIONES DE SERVICIO”

Artículo 181. Delimitación y definición.

1. Comprende esta Zona de Ordenanza las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público de combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el artículo 92 para este uso pormenorizado, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los planos de Ordenación Completa con la leyenda ES.

Artículo 182. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas en el momento de la aprobación del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas salvo las exigidas por este Plan General por afecciones con destino a usos públicos.

Artículo 183. Condiciones particulares de edificación.

Serán las reguladas en el artículo 92 de las Normas Urbanísticas.

Artículo 184. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá ajustarse a las previsiones del Título XII de las presentes Normas, en referencia a la protección del paisaje urbano y natural.
2. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 185. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado en parcelas calificadas como ES será el de estaciones de servicio, perteneciente al uso global Industrial.
2. Las condiciones de uso de las parcelas pertenecientes a esta zona de ordenanza serán las reguladas en el artículo 92 de las Normas Urbanísticas. Las parcelas calificadas de ES admiten como uso alternativo el de Garaje y Aparcamiento y el de Servicios Técnicos de Infraestructuras y Comunicaciones.

actividad terciaria, debiendo someterse a la aprobación previa del Ayuntamiento.

2. Los volúmenes de instalaciones o cuerpos similares que superen la altura máxima permitida deberán someterse a la aprobación previa del Ayuntamiento.

Las instalaciones de aire acondicionado se regirán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 191. Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas o de cerramiento prefabricado, así como todo tipo de fachadas tecnológicas de nueva arquitectura, de adecuada estética controlada por los servicios municipales. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas.
2. El cerramiento de parcelas deberá estar igualmente enfoscado y pintado o de cerramiento prefabricado de adecuada estética controlada por los servicios municipales, ciego hasta un (1) metro de altura, y el resto, hasta dos (2) metros diáfano.
3. Cuerpos salientes.

a. Solo se permitirán elementos correspondientes a instalaciones, siempre que estén situados a una altura igual o superior a tres y medio (3,50) metros de la rasante.

b. El máximo vuelo permitido será de cien (100) centímetros.

Artículo 192. Regulación de usos.

1. Uso característico:

El uso característico será el uso Pormenorizado Terciario, en todas sus categorías.
2. Uso complementario:

Garaje y aparcamiento.
3. Usos compatibles:

a. Residencial compatible con el uso terciario. En el caso de Terciario en Poblados se permitirá como compatible un 50 % de edificabilidad residencial respecto a la máxima permitida, debiéndose disponer en su mayoría en la planta primera, de tal forma que el uso terciario se materialice en las plantas bajas.

b. Industria compatible en planta baja. No obstante, los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.

c. Tecnología de la información y comunicaciones.

d. Servicios del automóvil.

e. Dotaciones.
4. Usos alternativos:

Dotacional, en todas sus categorías.
5. Usos prohibidos:

Todos los demás.

CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS”

Artículo 193. Delimitación y definición.

1. Comprende esta zona las parcelas o manzanas ocupadas o destinadas a ocuparse en virtud de lo dispuesto en este Plan General con edificaciones destinadas a uso de equipamiento y servicios públicos, como usos docentes, deportivos, servicios de interés público y social. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de Ordenación Completa C01 a C03, con las letras EQ, que comprende las siguientes Subzonas y Categorías:

a. EQ-E. Educativo

b. EQ-D. Deportivo

c. ZO-EQ-S. Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

En los planos de Ordenación Completa se distingue entre aquellos equipamientos que son Sistema General (SG), y el resto que pertenece al sistema local de equipamientos.

Artículo 194. Condiciones de parcela.

1. Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

Se permite la segregación, siempre que den lugar a parcelas aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma, de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima edificable con carácter general, entendiéndose que para cada caso será la que establezca la normativa sectorial de aplicación.
2. Agregación de parcelas:

Se permite la agregación, siempre que den lugar a parcelas aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma, de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

Artículo 195. Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá, en lo posible, a dar continuidad a los planos de fachada. No obstante, en la zona de Conjunto Histórico se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección y Catálogo, debiendo alinearse a vial la edificación.

Artículo 196. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación de la parcela estará en función de la normativa sectorial que se sea de aplicación a la materia concreta de que se trate.

- ### Artículo 197. Condiciones de alturas.

- ## Artículo 198. Condiciones estéticas y de imagen urbana.

Las condiciones estéticas y de imagen urbana de la edificación serán con carácter general las de la zona en que se ubique la parcela. Podrán adaptarse hasta alcanzar los valores necesarios para albergar los usos y actividades previstos por estas Normas siempre que se justifique convenientemente y en cumplimiento de la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en la materia concreta de que se trate.

Artículo 199. Regulación de usos.

1. Uso característico:

El uso característico es Equipamiento y Servicios Públicos, que incluye:
 - a. E: Educativo
 - b. D: Deportivo
 - c. S: Servicios de interés público y social (SIPS)
2. Uso complementario:

Garaje y aparcamiento.
3. Usos compatibles:

Serán usos compatibles con el característico señalado para cada parcela cualquier otro uso de equipamiento que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso característico.

Será igualmente uso compatible con el característico el de vivienda del

guarda o portero de la instalación o equipamiento en aquellos casos que sea necesario, así como las residencias de estudiantes.

En el caso de parcelas cuyo uso característico sea el de Servicio de interés público y social (SIPS) será además uso complementario al característico el residencial, siempre que el SIPS se mantenga en planta baja, se mantenga la titularidad pública de toda la edificación, las viviendas sean destinadas a alquiler o a alojamiento de carácter temporal y siempre que el uso mayoritario sea el de SIPS.

4. Usos alternativos:

Cualquier otro uso dotacional distinto al existente o previsto en la parcela, siempre que se justifique convenientemente, lo que no supondrá modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.
5. Usos prohibidos:

Todos los demás.

CAPÍTULO 11. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “ESPACIOS LIBRES”

Artículo 200. Delimitación y definición.

Corresponde esta zona a áreas homogéneas de uso de espacios libres, como sistema generales y locales de espacios libres, incluyendo parques urbanos, áreas recreativas, zonas verdes, ajardinadas y plazas, representada en los planos de ordenación completa de la siguiente forma:

1. Para los Sistemas Generales:
 - a. SG-PU: Parque Urbanos.
 - b. SG-PL: Plazas.
 - c. SG-EL: Áreas Recreativas de espacios libres.
2. Para los Sistemas Locales:
 - a. EL: Para zonas verdes, ajardinadas, plazas y demás espacios libres públicos.

Artículo 201. Condiciones de implantación, ocupación, edificabilidad y diseño.

Se atenderá a lo establecido en el artículo 102 del Título VI “Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Espacios Libres”.

Artículo 202. Regulación de usos.

1. Uso característico:
- Espacios libres, en todas sus categorías.
2. Usos compatibles:
- Equipamientos, Servicios Públicos, Aparcamiento, así como los permitidos en las condiciones particulares del uso de espacios libres recogido en el artículo 102.
3. Usos alternativos:
- Cualquier otro uso dotacional distinto al existente o previsto en la parcela, siempre que se justifique convenientemente, lo que podrá suponer una modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.
4. Usos prohibidos:
- Todos los demás.

CAPÍTULO 12. PARCELAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO
INCORPORADO DEL SUELO URBANO
Y URBANIZABLE ORDENADO
PORMENORIZADAMENTE

Artículo 203. Delimitación y definición

1. El presente Plan General recoge la ordenación en parcelas que provienen de ámbitos de planeamiento incorporado (API) tanto en suelo urbano como urbanizable, asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Las parcelas que provienen de Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API, diferenciando entre:
- API-R: Parcelas de planeamiento incorporado con uso residencial.

• API-T: Parcelas de planeamiento incorporado con uso terciario.

• API-IN: Parcelas de planeamiento incorporado con uso industrial.

• API-EQ: Parcelas de planeamiento incorporado con uso equipamiento.

• API-EL: Parcelas de planeamiento incorporado con uso espacios libres.

• API-M: Parcelas de planeamiento incorporado con uso mantenimiento de jardines y edificaciones.

2. Son ámbitos de Planeamiento incorporado los siguientes:
- En el Suelo Urbano consolidado, así como en el suelo urbano no consolidado y urbanizable se muestra la calificación de las parcelas de los siguientes ámbitos territoriales como de Planeamiento Incorporado respecto a los cuales se asumen los siguientes instrumentos de planeamiento (Planes Especiales, Planes Parciales) aprobados definitivamente en desarrollo del Plan General anterior:
- NÚCLEO UTRERA:
- SUELO URBANO CONSOLIDADO:
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-01 Ruedos de Consolación. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP-SUP-8 Ruedos de Consolación, aprobado definitivamente el 01-04-2004.

• Ámbito de Planeamiento Incorporado API-02 Finca Santa Matilde. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP-SUP-9 Finca Santa Matilde, aprobado definitivamente el 30-12-2002.

• Ámbito de Planeamiento Incorporado API-03 El Merendero. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP-SUP-4 El Merendero, aprobado definitivamente el 06-05-2004.

• Ámbito de Planeamiento Incorporado API-04. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP-SUP-5, aprobado definitivamente el 07-10-2004; Modificación del Parcial PP-SUP-5, aprobado definitivamente el 14-12-2006; Modificación 2ª del Parcial PP-SUP-5, aprobado definitivamente el 10-03-2011.

- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-05. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP-SUP-10, aprobado definitivamente el 06-05-2004.

• Ámbito de Planeamiento Incorporado API-06. Planeamiento asumido: Plan Especial de Reforma Interior PERI Unidad de Ejecución nº 11, aprobado definitivamente el 27-03-2003.

• Ámbito de Planeamiento Incorporado API-07, La Morera. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP-SUP-11 La Morera, aprobado definitivamente el 30-07-2002.

• Ámbito de Planeamiento Incorporado API-08, La Coduva. Unidad de Ejecución nº 12 “La Coduva”. Planeamiento asumido: Plan Especial de Reforma Interior PERI Unidad de Ejecución nº 12, aprobado definitivamente el 30-12-2005.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-08, como ARI-(T)-R1. Planeamiento asumido: Plan Especial de Reforma Interior PERI Unidad de Ejecución nº 12, aprobado definitivamente el 30-12-2005.

• Ámbito de Planeamiento Incorporado API-09, como ARI-(T)-R2. Planeamiento asumido: Plan Especial de Reforma Interior PERI Unidad de Ejecución nº 07, aprobado definitivamente el 13-07-2007.

• Ámbito de Planeamiento Incorporado API-10, como ARI-(T)-R3. Planeamiento asumido: Plan Especial de Reforma Interior PERI

1. Para la regulación de las diferentes subzonas de la Zona de Ordenanza API. Área de Planeamiento Incorporado, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares del respectivo instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior) asumido de conformidad con la regulación establecida en el artículo anterior de estas Normas.

- *Uso característico: vivienda en todas sus categorías.*

- *Usos complementario: Garaje y aparcamiento.*
- *Usos compatibles: oficinas, comercial, hotelero, recreativo, hostelería y espectáculos públicos y dotaciones.*
- *Usos alternativos: comercial y dotacional.*
- *Usos prohibidos: Todos los demás, e incompatibles con el uso residencial.*

3. Para permitir un grado de terciarización mayor en las áreas de planeamiento incorporado, aquellas parcelas cuya calificación sea de uso pormenorizado comercial, que resultado de sus determinaciones tengan un coeficiente de edificabilidad por parcela neta inferior a 0,5 metros cuadrados construidos sobre cada metro cuadrado de suelo, podrán alcanzar este máximo de 0,5 siempre que la superficie neta de venta no supere en ningún caso los 2.500 metros cuadrados. Para esta parcelas se deberá cumplir lo establecido en el apartado 8 del artículo 141.

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS AREAS DE REFORMA INTERIOR DE REGULARIZACIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 205. Ámbitos pertenecientes a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado

- a. De uso global residencial:
 - S-SUNC-O-R1 (con ordenación detallada)
- b. De uso global industrial:
 - S-SUNC-(T) -I1 (de carácter transitorio)

3. El Plan General delimita las siguientes Áreas de Reforma Interior con ordenación diferida para las que se prevé una actuación de reforma o renovación urbana mediante la oportuna identificación de un ámbito de ordenación integrada y de ejecución sistemática, o Áreas que sufren un incremento en su aprovechamiento.
- a. De uso global residencial:
- ARI-R1
 - ARI-R2
 - ARI-R3
 - ARI-R4
 - ARI-R5
 - ARI-R6
 - ARI-R7
 - ARI-R8

- ARI-T1
- ARI-T2
- ARI-T3
- ARI-T4

4. El Plan General delimita las siguientes Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada o de carácter transitorio (con ordenación detallada e inscripción del proyecto de reparcelación):
- a. De uso global residencial:
 - ARI-O-R1 (con ordenación detallada)
 - ARI-(T)-R1 (de carácter transitorio)
 - ARI-(T)-R2 (de carácter transitorio)
 - ARI-(T)-R3 (de carácter transitorio)
 - ARI-(T)-R4 (de carácter transitorio)
 - b. De uso global industrial:
 - ARI-(T)-I1 (de carácter transitorio)
 - ARI-(T)-I2 (de carácter transitorio)
 - ARI-(T)-I3 (de carácter transitorio)

1. Independientemente de lo anterior y con carácter general, el suelo tendrá carácter de urbano no consolidado cuando por formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior en un diez por ciento al existente, o prevea un aumento en el número de viviendas también respecto a las previamente existentes, siempre que en uno u otro caso la ejecución requiera el incremento o la mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes ^(206,1).

- Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística (previo planeamiento, en su caso) y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación ^(206,2) y por el propio Plan General.

- En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan General, a través de los oportunos proyectos de gestión y de urbanización.

(206,2) LOUA, art. 55.2

- Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de gestión y de urbanización.

- En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Planeamiento, contando con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito, quedando pendiente la ejecución material a través del oportuno proyecto de urbanización.

- Así mismo, para estos sectores y áreas de reforma interior, se permitirá la modificación, de forma justificada, de los límites de hasta un 5% de la superficie prevista en este Plan para su mejor adaptación a la realidad, tanto física como jurídica, derivada del estudio más preciso del mismo. Esta redelimitación, será operada por el instrumento de desarrollo correspondiente, Plan Especial, sin que se considere modificación de la ordenación estructural del Plan General.

- Quedan excluidos los sectores y áreas con carácter transitorio, por su estado de gestión, así como los correspondientes a la regularización de asentamientos o parcelaciones urbanísticas a las que se refiere el capítulo 3 del presente título.

De la cuota correspondiente a cualquier sector o área, podrán ser descontadas aquellas cantidades que se acredite que ya han sido aportadas o invertidas en concepto de ejecución o pago anticipado de Sistemas Generales recogidos en el Plan General. En cualquier caso no podrá resultar dicha cuota inferior a la que se destinada a Sistemas Generales de estructurabilidad A, pues esta posee carácter de mínima, por corresponder a actuaciones imprescindibles para el inicio de la construcción del modelo.

La totalidad de la aportación a Sistemas Generales correspondiente a cada sector o área de reforma interior deberá quedar abonada previamente a la concesión de la licencia de edificación.

Por otro lado, se establece que al menos el 50 % de la cuota aportada por un sector o área, si es posible, debe ser destinada a actuaciones de en su entorno inmediato, de las que se pueda servirse directamente.

- a. En suelos urbanos no consolidados, ya clasificados como urbano o urbanizable en el planeamiento general anterior, que cuenten con ordenación detallada, se podrá mantener su ordenación con independencia de las determinaciones derivadas de la legislación en materia de aguas respecto al cauce (Dominio Público Hidráulico deslindado o en su caso con deslinde técnico). Ante la existencia en estos suelos de zonas inundables, podrán contemplarse en el proyecto de urbanización las obras de defensa necesarias. Para la aprobación del proyecto de urbanización deberá solicitarse informe a la Administración hidráulica correspondiente.

- b. En suelos urbanos no consolidados, ya clasificados como urbano o urbanizable en el planeamiento general anterior, sin ordenación detallada, se condiciona la ordenación a la calificación del cauce (Dominio Público Hidráulico deslindado o en su caso con deslinde técnico) como espacio libre de uso público. Si no hay desafectación del Dominio Público Hidráulico, se excluirá la superficie del cauce en el momento en el que se deslinde el DPH, o en su caso el deslinde técnico sea asumido por el sector. Para esta situación se actualizarán las determinaciones de dicho ámbito, manteniendo el aprovechamiento medio asignado por el presente Plan General, no considerándose modificación estructural. Ante la existencia en estos suelos de zonas inundables, deberán de integrarse en la medida de lo posible en la ordenación como espacios libres. Justificadamente y previo informe favorable de la Administración Hidráulica competente se podrán establecer en el proyecto de urbanización medidas de defensa.

3. El planeamiento de desarrollo podrá justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en el Plan General, y deberá fijar las rasantes.
4. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos ^(207,1).
5. La normativa de aplicación para las parcelas resultantes de la ordenación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, serán las establecidas por el planeamiento de desarrollo, tomando como base las correspondientes a la normativa particular para el uso residencial, industrial, terciario, equipamientos y servicios públicos y espacios libres, en su caso.

Artículo 208. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.
2. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.
3. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado varias áreas de reparto, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la Memoria de Gestión y Ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística, y en las fichas adjuntas.
2. En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan General no establece la ordenación detallada, y para aquellos que si la establece sin ser de carácter transitorio, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS	A. MEDIO UA/M2
AR9	ARI-T1	0,6900
	ARI-T2	
AR10	ARI-T3	0,4600
AR11	ARI-I1	0,8286
	ARI-I2	
	ARI-T4	
AR12	ARI-R1	1,0127
AR13	ARI-R2	0,5710
AR14	ARI-R3	0,7737
AR15	ARI-R4	0,6670
AR16	S-SUNC-O-R1	0,4493
AR17	S-SUNC-R1	0,4465
	S-SUNC-R2	
AR18	S-SUNC-R3	0,2637
	S-SUNC-R4	
	SGV-2.1	
	SGF-2	
AR19	ARI-R5	0,4092
	ARI-R9	
	ARI-R10	
AR20	ARI-R6	1,7808
	ARI-R7	
	ARI-R8	
AR21	ARI-O-R1	0,3431

8.

El PERI, desde un estudio más preciso de cada ámbito, tratará de asumir, en la medida de lo posible, las infraestructuras existentes; resolviendo las posibles deficiencias de forma consensuada con las compañías suministradoras.

9.

La parcela mínima de cada área de reforma interior, a efectos de nuevas divisiones, será la que establezca el PERI en cada caso, con un mínimo de:

a.

500 m2 en el ARI-R-11 La Pachequilla Norte, ARI-R-12 El Comodoro y ARI-R-18 La Herradera.

b.

1.000 m2 en el ARI-R-14 El Poeta, ARI-R-15 Don Pablo, ARI-R-16 Los Rebolaos y ARI-R-17 El Vicario.

c.

2.000 m2 en el ARI-R-13 Bencarrón.

10.

Ninguna parcela existente a la entrada en vigor de este Plan, con superficie inferior a la regulada en el apartado anterior quedará en situación legal de fuera de ordenación.

11.

La tipología edificatoria para las nuevas viviendas será la unifamiliar aislada. Para el resto de usos la edificación será igualmente aislada.

11.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.

12.

Conforme a lo establecido en el artículo 60.b) de la LOUA, se excluye del área de reparto la superficie de los viales existentes, por tratarse de dotaciones afectadas a su destino; por lo tanto, superficie sin derecho a aprovechamiento urbanístico.

13.

Dada la dificultad de incluir nuevas superficies lucrativas, la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento medio en parcelas lucrativas ya urbanizadas, como norma general, se sustituirá por el pago de su valor en metálico; en las condiciones establecidas en el artículo 54.2.b) de la LOUA.

14.

Se exime a estos ámbitos de la contribución al pago de sistemas generales establecida en el artículo 206 de este Plan.

15.

No se establece el sistema de actuación para las áreas de reforma interior de regularización de parcelaciones, éste lo fijará el PERI o el municipio según lo establecido en el artículo 107.2 LOUA, excepto en el ARI-R-13 Bencarrón, donde permanece el sistema de actuación por cooperación.
- TÍTULO IX: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 117

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE.

- CAPÍTULO 1. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: TRANSITORIO, ORDENADO Y SECTORIZADO.
- CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.
- CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

- d. En los nuevos suelos urbanizables no sectorizados, el Plan de Sectorización deberá excluir el cauce del sector y calificarse como “Sistema General” en el SNU. Ante la existencia en estos suelos de zonas inundables, podrán integrarse en la ordenación como espacios libres, pudiendo establecer el proyecto de urbanización medidas concretas que regularicen la geometría de dichos espacios libres. En el caso en que esta zona inundable también afecte a suelo urbano ya existente, y sea necesario medidas de defensa para la protección, se podrán establecer en el proyecto de urbanización, de forma justificada y previo informe favorable de la Administración Hidráulica competente.

Artículo 216. Áreas de reparto. Aprovechamientos medios.

- A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establecen para cada sector los diferentes coeficientes de homogeneización, incluyendo los de uso y tipología y localización, así como su proporción, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la Memoria de Gestión del Plan General de Ordenación Urbanística.

La diferencia entre los aprovechamientos medios de las diferentes áreas de reparto no será superior al diez (10) por ciento, tal como establece la legislación urbanística, salvo justificación necesaria de algún caso singular, por preexistencias o uso singular.

conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(216,1) se establecen en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.

5. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, el aprovechamiento objetivo, el medio, el subjetivo, y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.
6. En los sectores de suelo urbanizable se delimitan las siguientes áreas de reparto:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS	A. MEDIO UA/M2
AR1	SUS-I1	0,2268
	SUS-I1	
	50% SG EQ-4	
AR2	SUS-I3	0,3402
	SUS-I4	
	50% SG EQ-4	
AR-3	SUO-I1	0,3240
AR4	SUS-T1	0,3336
	SUS-T2	
	SGEL-1	
AR5	SUO-R1	0,3226

(216,1) LOUA, art. 60

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar en el municipio atendiendo a sus características naturales, capacidad de integración de usos urbanísticos así como causas justificadas de integración en el modelo propuesto tendente a un crecimiento racional y sostenible. En estos suelos la ordenación no se establece, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo. Viene a ser “la reserva de suelo” que, en ciertas zonas con aptitudes, establece el Plan, en previsión de los largos periodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, a fin de que pueda satisfacerse principalmente las demandas que puedan presentarse. No es un suelo a priori necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto y medio plazo.
2. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en los planos de ordenación de “Clases y Categorías de Suelo urbano y urbanizable”, indicándose en el artículo siguiente las condiciones para su sectorización.
3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado, pudiendo sufrir un ajuste de hasta un 5% del delimitado por el presente Plan General, que deba ser objeto de desarrollo urbanístico.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. Corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de sectorización de los suelos, en cumplimiento de los condicionantes establecidos en las presentes Normas como los mayores beneficios que se deriven para el interés público. A tal fin, los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de las mismas. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Para los suelos cuya sectorización se vaya a materializar como uso global residencial se deberá prever su sectorización con posterioridad a los primeros 4 años desde la aprobación definitiva del PGOU.
2. Sólo existirá derecho a la transformación de estos suelos para los propietarios en el caso que tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización se decida su desarrollo por el sistema de compensación y quede aprobado definitivamente dicho Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

1. Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado establecidos en el presente Plan General son:
 - SUNS-1. En carretera a Sevilla A-376. Zona Los Granadillos. Núcleo de Utrera.
 - SUNS-2. En carretera a Sevilla A-376. Zona entre Los Granadillos y Bencarrón. Núcleo de Utrera.
 - SUNS-3. En carretera a Sevilla A-376. Zona entre Cash Ayala y El Comodoro. Núcleo de Utrera.
 - SUNS-4. Al este del Polígono Industrial El Torno. Núcleo de Utrera.
 - SUNS-5. Al sur del Centro Logístico (SUO-I1). Núcleo de Utrera.
 - SUNS-6. Sur del Núcleo de Utrera.
 - SUNS-7. Noreste del Núcleo de Utrera.
 - SUNS-8. Oeste de nuevos crecimiento industriales del núcleo del Palmar de Troya.
 - SUNS-9. Al este de núcleo urbano del Palmar de Troya.
 - SUNS-10. Al este de núcleo urbano de Pinzón.
 - SUNS-11. Al norte de núcleo urbano de Trajano.

- SUNS-8. Incompatibilidad de uso global residencial.
- SUNS-9. Incompatibilidad de uso global industrial.
- SUNS-10. Sin incompatibilidad de ningún uso global.
- SUNS-11. Sin incompatibilidad de ningún uso global.

- SUNS-8. Incompatibilidad de uso global residencial.
- SUNS-9. Incompatibilidad de uso global industrial.
- SUNS-10. Sin incompatibilidad de ningún uso global.
- SUNS-11. Sin incompatibilidad de ningún uso global.

TÍTULO XI. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.

SECCIÓN I	DETERMINACIONES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.
SECCIÓN II	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA
SECCIÓN III	CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS
SECCIÓN IV	CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO
SECCIÓN V	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
SECCIÓN VI	CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO RURAL
SECCIÓN VII	CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES TERCARIAS VINCULADAS AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y AL ALOJAMIENTO RURAL

SECCIÓN VIII CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL.

SECCIÓN IX CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE REGENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR O EÓLICA.

SECCIÓN X CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELO NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y/O URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

CAPÍTULO 7. SUELO NO URBANIZABLE DEL HABITAT RURAL DISEMINADO “EL TORBISCAL”.

CAPÍTULO 8. SISTEMAS GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE Y RED DE CAMINOS RURALES.

- 125

2. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo 4 y siguientes del presente Título.
3. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, que se describen en el Capítulo 8 del presente Título.

Artículo 224. Normativa complementaria y concurrente

1. Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla, aprobado por Decreto 267/2009 de 9 de junio, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA núm.132 de 9 de julio de 2009).
2. Quedan sin efecto las determinaciones que, respecto al ámbito del municipio, vienen contenidas en el Plan Especial de Protección del medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Sevilla ^(224.1).
3. El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afección sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc.).

(224,1) Decreto 2/2012. Disposición derogatoria única.

4. No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos ^(224.2).

Artículo 225. Régimen urbanístico.

1. Suelo no urbanizable de especial protección.

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras, actos de edificación o construcción e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección y activación a que esté sometido.

2. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

Son autorizables los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluido el subsuelo y el vuelo, precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las segregaciones, edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística.^(225,1)

No se otorgarán licencias urbanísticas cuando sobre la parcela catastral sobre la que se solicite la autorización exista acto de edificación o construcción y uso del suelo, incluido el subsuelo y el vuelo de carácter ilegal, sin que previamente se haya procedido el restablecimiento del orden urbanístico perturbado, bien mediante su legalización, bien mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, bien mediante la obtención de la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

(224.2) Decreto 60/2010 RDU, art. 5.2 y 12.3

(225,1) LOUA, art. 52.1

3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, espacios libres o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo usos y obras de naturaleza provisional contempladas, no prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. ^(225,2).

Artículo 226. Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.

1. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la unidad rústica apta para la edificación que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura. A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación, la superficie de suelo, perteneciente a la clase de Suelo No Urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan, y que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.
2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelos No Urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre

(225,2) LOUA, art. 52.3. art. 7.f) Decreto 60/2010

un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

3. Del mismo modo, no se podrá realizar en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, fraccionamientos menores de una (1) hectárea como unidad mínima de parcela.
4. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.
5. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad. Para la emisión del certificado de innecesariedad de licencia municipal en segregaciones agrarias de parcelas de regadío, además de acreditarse el cumplimiento de la unidad mínima de cultivo deberá presentarse informe de la Administración competente en materia agraria de que la porción de la parcela a segregar cuenta con disponibilidad de recursos hídricos para el cultivo y que

puede albergar una explotación agropecuaria viable en función de las características específicas de cada tipo de suelo.

6. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

Artículo 227. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos.

1. Por la propia naturaleza de Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en Suelo No Urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios o inadecuados para las actividades propias del Suelo No Urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.
3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.
4. Existe riesgo de formación de nuevo asentamiento de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se

pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial o de otro tipo de usos de carácter urbanístico (diferentes a los naturales) y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

5. También se considerará que existe riesgo de formación de asentamiento de población y por, tanto se presume la existencia de parcelación cuando se presenten los siguientes supuestos:
 - a. Cuando la segregación o división de lugar a una o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 226 anterior.
 - b. Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 226 anterior, para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.
 - c. Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la

construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.

- d. Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo no Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes. Así como cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso que dé servicio a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.
- e. Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.
- f. Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos cincuenta (250) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado definido por el Plan General, salvo que el presente Plan admita para determinados usos una distancia de separación inferior.

- g. Que en un radio de cincuenta (50) metros existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada), aún cuando estén situadas dentro de la misma parcela. No obstante esta última limitación sobre distancia de edificaciones en la misma parcela no se aplicará cuando las diversas edificaciones respondan a una unidad de explotación o sean complementarias a ésta.
- h. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.-
- i. Cuando con la que se pretende construir se alcance un número mayor a seis (6) viviendas, vinculadas o no a cualquier uso, dentro de un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en la vivienda para la que se solicita licencia, o en alguna de las edificaciones existentes.
- j. Cuando las parcelas resultantes de la segregación, en el caso de fincas de regadío, aún cumpliendo con la unidad mínima de cultivo exigida por la legislación agraria, no cuenten con las instalaciones adecuadas para su explotación agropecuaria en función de su tamaño.

1. Usos característicos. Los usos propios del Suelo No Urbanizable, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.
2. Usos autorizables susceptibles de implantación previa declaración de Interés Público. Son aquellos que, previa declaración de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del Suelo No Urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.
3. Usos Prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida

- 10 Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiendo por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:
- a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.
 - b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
 - c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.
 - d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
 - f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

- g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.
 - h. Las repoblaciones forestales que cuenten autorización ambiental.
 - i. Las actividades relacionadas con la acuicultura.
- 2º. Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones permanentes existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del Suelo No Urbanizable:
- a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, tales como invernaderos o explotaciones bajo plástico.
 - b. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
 - c. La reposición de muros previamente existentes.
 - d. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.
- 3º. Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables:
- a. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura (intensiva

- a. extensiva, experimental, horticultura y floricultura) o a la producción forestal o vitivinícola cuando incluyan edificaciones anexas. Asimismo los usos agropecuarios que precisen la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
 - b. Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológica, edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
 - c. Los usos de la acuicultura, en todo caso.
2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1.1º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.
3. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarias descritas en el apartado 1.2º y 1.3º anterior no precisan declaración de interés público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General y previa obtención de licencia municipal. Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 235 a 236, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 238.

Artículo 230. Usos autorizables susceptibles de implantación en el Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos autorizables en Suelo No Urbanizable, aquellos que no siendo los propiamente agropecuarios o naturales puede permitirse su implantación en el medio rural previa declaración de Interés Público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan. Los usos autorizables implican un aprovechamiento urbanístico del suelo por consistir en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales. Según su finalidad se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público:
 - 1º. Los usos de cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como los usos complementarios para el almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad (explotaciones avícolas, piscícolas y cunícolas, así como instalaciones de la apicultura, establos de ganado, vaquerizas y cebaderos). Se regulan en el artículo 237 de estas Normas.
 - 2º Los usos habitacional y/o residencial vinculados a la edificación necesaria para la explotación agrícola. Se regulan en el artículo 238.
 - 3º. Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 239 de estas Normas.
 - 4º. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria (agrícola o para obras civiles o de infraestructura) y el

estacionamiento provisional al aire libre de vehículos de transporte de mercancías. Se regulan en el artículo 240 de estas Normas.

- 5º. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en Suelo No Urbanizable. Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 241 de estas Normas.
- 6º. Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural. Los equipamientos susceptibles de admisión se describen en el artículo 242 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 243 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.
- 7º. Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 244 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 245.
- 8º. Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industrias que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano. Las actividades industriales que deben implantarse en el medio rural se describen en el artículo 246 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 247 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

- 9º. Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 248 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 249 de estas Normas.
 - 10º. Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse de forma inexorable en Suelo No Urbanizable. Se regulan en el artículo 250 de estas Normas.
2. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria cumplir los requisitos establecidos en el artículo 231 siguiente.
 3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de implantación de dichos usos, o imponer condiciones especiales a su realización cuando considere que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.
 4. En aquellos casos que la calificación de los usos del Suelo No Urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 233 siguiente.
 5. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir las medidas de corrección de impactos ambientales conforme al resultado de la evaluación ambiental que corresponda de acuerdo con el procedimiento de prevención ambiental que regula la legislación en materia ambiental ^(230,1).

Artículo 231. Edificaciones permitidas

1. En el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada establecida en los Capítulos siguientes, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a. Las explotaciones agropecuarias y acuícolas.
 - b. La conservación y mantenimiento del medio natural.
 - c. Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
 - d. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable, podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en Suelo No Urbanizable en las condiciones establecidas en cada caso en el Capítulo siguiente.
3. Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación. Si la edificación existente se encuentra en régimen de fuera de ordenación se aplicará lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas cuando proceda.

(230,1) Lev 7/2007, de Gestión integral de la calidad ambiental.

Artículo 232. Condiciones generales de las edificaciones

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión que afecten o puedan afectar en un futuro al término municipal.
2. Las edificaciones en los lugares de paisaje abierto no podrán limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, y salvo especificación en contrario en sus condiciones particulares, se situarán como mínimo a quince (15) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el Suelo No Urbanizable. Se admite que la distancia entre edificaciones de la misma parcela se sitúe a una distancia mínima de diez (10) metros si pertenecer a la misma actividad o es una edificación auxiliar o complementaria de ésta.
3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas de altura. Asimismo, con carácter general, su altura total no sobrepasará los siete (7) metros excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación

y para su integración en el entorno. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren. Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros. Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán acabados de fábricas tradicionales y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección de paisaje establecidas en el Título XII para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.
7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver y costear su acceso y sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir, y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuo. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.
8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agropecuaria o los expresamente contemplados en los trazados alternativos de las pecuarias.

Artículo 233. Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, y en desarrollo

de las mismas por las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:
 - a. De utilidad pública o interés social. Se considerará que concurre este requisito en los siguientes supuestos:
 - a.1. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinado por la normativa sectorial o por acto de aplicación de la misma.
 - a.2. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinada por el planeamiento territorial, por un Proyecto de Interés Autonómico o por instrumento con incidencia territorial.
 - a.3. Cuando se trate de un equipamiento necesario o conveniente para el municipio declarado por el Ayuntamiento.
 - a.4. Cuando la actividad pueda considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, o genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía y empleo local.
 - a.5. Cuando se mejoren con la actividad las condiciones de vida o empleo entre grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

- b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo. Se entiende que concurre esta circunstancia en los siguientes supuestos:
 - b.1. La necesidad de la implantación venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, actividades al aire libre, etc.).
 - b.2. Por la ausencia de parcelas en suelo urbanizado con una calificación y posición adecuada para el uso pretendido.
 - b.3. Por el carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación que la haga incompatible con su implantación en el medio urbano.
 - b.4. Por requerirse grandes superficies de terrenos para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no.
 - b.5. Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por el planeamiento territorial o por un proyecto de interés autonómico en una localización concreta del Suelo No Urbanizable.
 - b.6. Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por este Plan General en una localización concreta del Suelo No Urbanizable.
 - c. Resulten autorizables con el régimen particular de la categoría de Suelo No Urbanizable que corresponda.
 - d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos
3. Los usos autorizables susceptibles de ser implantados en Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público son los regulados en los artículos 237 a 251 ambos inclusive de estas Normas Urbanísticas.
 4. Las actuaciones de interés público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de actuación de interés público.
 5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de Suelo No Urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2 anterior. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:
 - a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
 - b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable en general, y evaluación del impacto en el medio físico.
 - c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.
 6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La

habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del Suelo No Urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
 - a. El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo No Urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento (5%) y máxima del diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora.
 - b. La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
 - c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un (1) año a partir de la aprobación de la autorización de la actuación.
 - d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN I DETERMINACIONES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.

Artículo 234. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas:
 - a) Edificación agrícola
 - b) Otras instalaciones directamente relacionadas para el desarrollo de la actividad primaria.
 - c) Instalación agropecuaria.
 - d) Vivienda unifamiliar.
 - e) Usos de actividades extractivas.
 - f) Usos de actividades de depósito
 - g) Infraestructuras y servicios públicos.
 - h) Equipamientos vinculados al medio rural
 - i) Actividades terciarias y de alojamiento rural.

SECCIÓN III CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS

Artículo 239. Uso de actividades extractivas.

1. Definición

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a. Explotaciones mineras a cielo abierto, minas subterráneas, canteras y graveras: Se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
- b. Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- c. Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

Implantación

1. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de Suelo No Urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica y las nuevas implantaciones de actividades extractivas se situarán a más de un (1) kilómetro de los límites del Suelo Urbano o del Suelo

Urbanizable. La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo concéntrico en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de tres (3) kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.

2. El Proyecto de Actuación o el Plan Especial, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
 - a. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - b. Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - c. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente.
 - d. Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
 - e. A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

4. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima a linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

5. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.

6. En ningún caso se implantarán en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

7. Las actividades extractivas y mineras existentes a la entrada en vigor de este Plan en las zonas delimitadas como Suelo No Urbanizable de especial protección que cuenten con previa autorización para la extracción de la Administración sectorial competente en materia de minas pero que carezcan de las preceptivas autorizaciones de las Administraciones competentes en materia de urbanismo y medio ambiente podrán de forma excepcional, ser admitidas previa formulación de un Plan Especial de Restauración y Reforestación que establezca los objetivos para la recuperación ambiental de la zona tales como medidas para evitar la erosión y corrección de impactos

producidos por el ejercicio de la actividad, medidas tendentes a la restauración, reposición, acondicionamiento y puesta en valor del suelo. El plazo máximo de la autorización será, en todo caso, de diez (10) años. Si las actividades extractivas y mineras existentes en estas categorías de especial protección cuentan con la autorización del organismo de minas y las demás precisas de las administraciones urbanísticas y medioambientales podrán continuar su explotación conforme al proyecto y plazos autorizados.

SECCIÓN IV CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO

Artículo 240. Uso de actividades de depósito. Definición.

1. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento temporal de vehículos del transporte de mercancías al aire libre, se regulan en la presente Sección salvo aquellas expresamente reguladas en otra Sección.
2. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
 - a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.
 - b. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.

2. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.

b. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.

- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos.
 - Ocupación máxima de la parcela con edificaciones: diez por ciento (10%).
 - Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
- c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías:
- Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
 - Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.
 - Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: el diez por ciento (10%).
 - Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
 - Justificación de inexistencia de zona logística o centro de transportes en suelo urbanizado.
 - Plazo máximo de autorización: cinco (5) años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres (3) años mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.

de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas y autovías, que han de estar vinculadas al proyecto de deconstrucción.

- d. Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: Se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, incluido depuradoras, de oleoductos y gaseoductos, y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
- e. Sistemas de comunicación de carácter general: Se entiende como tal todas aquellas vías que no son deservicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
- f. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

- g. Las instalaciones de gestión de residuos: Se incluyen los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, residuos industriales de inertes y otros autorizados realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios.
3. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas encada caso.
4. En ningún caso, las instalaciones de gestión de residuos sólidos se implantará en Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El resto de infraestructuras y servicios públicos que pretendan implantarse en Suelo No Urbanizable de Especial Protección deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito.

SECCIÓN VI CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO RURAL

Artículo 242. Definición.

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.

2. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:

- a. Adecuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
- b. Adecuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
- c. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos, etc
- d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos, como las guarderías de animales.
- e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
- d. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad

ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación de enfermedades específicas o de reinserción social.

- f. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
- g. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.
- h. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
- i. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

Artículo 243. Condiciones de implantación y de las edificaciones

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable sectorizado, salvo las adecuaciones naturísticas y equipamientos deportivos que no estarán sujetas a dicha limitación.
2. Unidad rústica apta para la edificación: No se establece parcela mínima edificable, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación. No obstante para la implantación de equipamientos privados la unidad rústica apta para la edificación será, como mínimo,

de cinco (5) hectáreas. De igual modo se exigirá la superficie mínima establecida, en su caso, por las normas particulares correspondiente a la categoría o subcategoría de Suelo No Urbanizable. No obstante, los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con superficie inferior a la establecida por este Plan General no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.

3. Con carácter general, sólo ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma en terrenos sin protección especial, y del cinco por ciento (5%) en terrenos en las categorías de especial protección que conforme a su régimen particular así sea permitido. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor, no superior en ningún caso al veinte por ciento (20%) en caso de terrenos con la categorías de carácter natural o rural, y del siete por ciento (7%) en casos de categorías de especial protección cuando su régimen específico posibilite este tipo de equipamientos. No obstante, los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con una ocupación mayor a la establecida por este Plan no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.
4. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
5. Las que se señalen en la declaración de interés público según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
6. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:

- 139

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELO
NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN
POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 252. Delimitación y objetivos.

1. Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica son:

2.1.Por legislación específica ambiental:

- a. SNU-EP-LE Red Natura 2000.
- b. SNU-EP-LE Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

2.2.Por legislación específica vinculada a los bienes demaniales naturales:

- a. SNU-EP-LE Vías Pecuarias.
- b. SNU-EP-LE Dominio Público Hidráulico.

- c. SNU-EP-LE Influencia costera del Brazo del Este.
- d. SNU-EP-LE Montes de Dominio Público

2.3.Por legislación específica vinculada al patrimonio histórico:

- a. SNU-EP-LE Bienes de Interés Cultural

3. Cuando un terreno se encuentre adscrito por este Plan Generala más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del ordenamiento jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.
4. Todas las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 253. Suelo no urbanizable de especial protección Red Natura 2000.

1. Las siguientes áreas se hayan incluidas en la Red Natura 2000 protegidas por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres:
- a. Lugar de Interés Comunitario Complejo Endorreico, clave: ES6180001.
- b. Lugar de Interés Comunitario Brazo del Este, clave: ES0000272.
- c. Lugar de Interés Comunitario arroyo Salado, clave: ES180014.

- d. Lugar de Interés Comunitario arroyo Santiago, clave: ES180007.
2. El régimen de usos que se establece es el siguiente:
- Para los Lugares de Importancia Comunitaria [LIC] Brazo del Este y Complejo Endorreico la regulación de los usos en estos vendrá por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural Complejo Endorreico de Lebrija-Utrera (Decreto 419/2000, de 7 de noviembre, publicado en el BOJA núm. 9 de 23 enero de 2001) y por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural Brazo Este (Decreto 198/2008, de 6 de mayo, publicado en el BOJA núm. 120, de 20 de junio de 2008).
3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Lugar de Importancia Comunitaria, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

Artículo 254. Suelo no urbanizable de especial protección Red de Espacios Protegidos de Andalucía RENPA.

1. Las siguientes áreas se hayan incluidas en el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía, protegido por la Ley 2/89:
- a. Reserva Natural del Complejo Lagunar Zarracatín, Arjona y Alcaparrosa.
- b. Paraje Natural del Brazo Este.
2. La regulación de los usos en estos dos espacios vendrá por el Plan de

Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural Complejo Endorreico de Lebrija-Utrera (Decreto 419/2000, de 7 de noviembre, publicado en el BOJA núm. 9 de 23 enero de 2001) y por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural Brazo Este (Decreto 198/2008, de 6 de mayo, publicado en el BOJA núm. 120, de 20 de junio de 2008).

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Lugar de Importancia Comunitaria, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

Artículo 255. Suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, y aquellas modificaciones al Proyecto de Clasificación, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación ^(255,1).
2. A estos suelos le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental ^(255,2).
3. La red de vías pecuarias del término municipal se encuentra parcialmente

^(255,1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1. Ley 17/1998, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA152/1999, de 31 de diciembre) y Acuerdo de 27 de marzo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74/2001, de 30 de junio).

^(255,2) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Cordel de Marchamoron.
- Cordel del Gallego.
- Cañada Real del Pajarero.
- Cañada Real de Morón.
- Cañada Real del Coronil.
- Vereda de Los Pescaderos.
- Cañada Real de Venta Larga y Torre Alocaz a Sevilla.
- Cañada Real de Ubrique a Sevilla.
- Cordel del Camparo.
- Cordel del Palmar del Rey.
- Cañada Real de Montellano y Morón
- Cañada Real de Espera a Montellano.
- Cañada Real de los Puertos.
- Cordel de Arcos al Arahal.
- Cordel de Zarracatín o Vereda del Marmol.
- Vereda del Coronil o de las Mantecas.

- el deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de los caminos, vías pecuarias o vías verdes que discurran por el suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación. En consecuencia, deberá procederse al oportuno deslinde por parte de la Administración competente para ello en cada caso (conforme a la legislación de vías pecuarias y lo dispuesto en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local. Asimismo, la Administración competente encada caso para la recuperación de oficio de las vías pecuarias, deberá acometer de forma inmediata las acciones en esta materia una vez se haya procedido al deslinde de los trazados.
6. Se consideran usos propios de las vías pecuarias el tránsito de ganados y los previstos en el artículo 16 de la Ley 3/1995, tales como las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrisimo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995. De igual forma se tolerará la continuidad de los otros usos públicos de comunicaciones autorizados por la Administración ambiental y ejecutados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan sobre una parte de la sección de concretos tramos de vías pecuarios.
7. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar: los vallados transversales, la publicidad (salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las

administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones), las actividades extractivas, los vertidos de cualquier clase, así como los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.8. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan (o por aplicación de las Disposiciones Adicionales Primera y Segunda del Decreto155/1998), y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de Suelo No Urbanizable ya sea de Carácter Natural o Rural, o de Especial Protección que tengan atribuido el terreno colindante por las que discurra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

8. Mediante los correspondientes Proyectos de Actuación se establecerán Corredores Verdes en la Cañada Real de Ubrique a Sevilla, en el tramo comprendido entre Utrera y el embalse Torre del Águila, y en la Cañada Real de Venta Larga y Torre Alocaz a Sevilla. Los mencionados Corredores Verdes corresponden a los asignados por el POTAUS^(255,3).

La ejecución de los Corredores Verdes se realizará de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- a. Su sección permitirá el tráfico peatonal y ciclista en ambos sentidos.

b. Los puntos de acceso a los corredores impedirán el paso de vehículos a motor de particulares.

^(255,3) Arts.45 y 46 POTAUS

- c. El firme se ejecutará con zahorras naturales.

d. La señalización y los elementos de apoyo se adaptarán al entorno natural y responderán a un mismo concepto de diseño a fin de ofrecer una imagen común.

e. Las actuaciones de reforestación serán preferentes en estos espacios.

Artículo 256.Suelo no urbanizable de especial protección de Dominio Público Hidráulico. Cauces, riberas fluviales, lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente ^(256,1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas de protección:

a. Zona de servidumbre de 5 metros de anchura medidos horizontalmente en los márgenes del cauce para uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo y plantación de especies arbóreas, salvo autorización excepcional otorgada por el organismo de cuenca.

b. Zona de Policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente

^(256,1) Ley 9/2010, de Aguas para Andalucía; RD Leg. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; RD 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por RD 1315/92, RD 606/2003, RD 907/2007, RD 1620/2007 y por RD 9/2008); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

desde los márgenes del cauce, en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar conforme a lo establecido en el RD 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de aguas.

3. Usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

4. Cualquier edificación o instalación que se prevea a menos de 100 metros de los cauces en general, deberá presentar un estudio de riesgo de inundabilidad que justifique la no ocupación del área inundable.

En particular, sobre los siguientes cauces se considerará la necesidad de realizar estudio de riesgo de inundabilidad cuando la edificación o instalación se encuentre a una distancia del margen del cauce de:

Cauces	Distancia en metros desde el margen del cauce
Arroyo Salado	200
Calzas Anchas	150
Los Molares	150
Guarda Infantilla	150
El Puerco	150

6. Embalses:

a. Cualquiera que sea el destino de los embalses, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial, se establece de un perímetro de protección de quinientos (500) metros alrededor de la línea

de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá autorización del organismo de cuenca con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

- b. Hasta tanto no se determine a través del correspondiente planeamiento especial los usos y actividades compatibles con el destino del embalse, sólo se admitirán en la franja de protección de quinientos (500) metros actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como los usos naturalísticos y recreativos que no comporten edificaciones permanentes, prohibiéndose todo uso residencial, tales actividades deberán ajustarse, en todo caso, a las determinaciones establecidas en la legislación vigente en lo relacionado a los usos recreativos secundarios de los embalses y a la normativa particular de la utilización de cada uno de ellos.

c. Las actividades permitidas en el embalse Torre del Águila y en su cuenca vertiente quedan reguladas en el artículo 269 como suelo de especial protección por planificación territorial.

Artículo 257.Suelo no urbanizable de especial protección de influencia costera del Brazo del Este.

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, la totalidad de los bienes integrantes del Dominio Público Marítimo Terrestre de conformidad con la Ley de Costas.

2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la vigente Ley de Costas.

3. Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Igualmente se establece para estos últimos ámbitos una zona periférica de protección de setenta y cinco (75) metros a partir de la delimitación grafiada en planos, en el que no se podrá realizar ningún tipo de actuación que no sea la ligada a las labores agrícolas más tradicionales. En esta zona periférica de protección no se autorizará construcción alguna.

6. Son usos prohibidos: el resto de usos y actividades.

1. Comprende esta categoría una banda de 100 metros alrededor de las lagunas de Peñuelas, Guadalema, las Capellanías, la Ventosilla, Alguaciles, Carrizosa y del Carmen. Comprende además parte de la cuenca vertiente del Complejo Lagunar de Utrera
2. Se establecen como usos característicos aquellos relacionados con el mantenimiento del medio natural y uso rural.
3. Se establecen como usos autorizables los siguientes:
 - La tala de árboles o desbroce de matorral integrada en labores de conservación debidamente autorizada por el organismo competente.
 - Uso agropecuario que no suponga modificación de la escorrentía natural ni de la topografía actual.
4. Se establecen como usos prohibidos los siguientes:
 - Las actividades extractivas y de cantería, areneros y graveras, salvo expresa autorización otorgada para fines compatibles con la conservación de la zona.
 - La generación de depósitos o vertederos de materiales y los vertidos no autorizados por la Administración Hidráulica Andaluza.
 - Las explotaciones de las aguas superficiales o subterráneas o la

- Las edificaciones, construcciones y obras de todo tipo, salvo que cuenten con las autorizaciones preceptivas.
- Toda actuación que cause alteraciones del terreno y no vaya encaminada a la restauración de la zona.
- Toda acción que provoque directa o indirectamente contaminación de las aguas o que altere su calidad o condiciones ecológicas
- La aplicación de fertilizantes inorgánicos y productos fitosanitarios cuyo grado de toxicidad esté calificado como de tóxico o muy tóxico según la Reglamentación Técnico sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
- La instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos.

1. Se integran en esta subcategoría, principalmente, las áreas inundables en esta clase de suelo determinada para un periodo de retorno de 500 años. Su condición de inundable tiene un carácter cautelar hasta que tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial, en este caso el Plan Nacional de Prevención de Riesgos de Inundación
2. El régimen de usos establecido es el establecido en el Plan de Prevención

de Avenidas de Aridalcú. (275.2). Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 229 del presente Título. Respetando las limitaciones establecidas en el apartado 5 del artículo 278 de estas Normas, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo 3 anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 235 a 238. También se admiten las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos. En todo caso, garantizando la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

3. También se admiten, garantizando igualmente la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren, de los usos definidos en el artículo 269, los siguientes:
 - a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.
 - b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.
4. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.
5. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

17 Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Artículo 266. Suelo no urbanizable de especial protección zonas arqueológicas de carácter cautelar.

- Integran esta subcategoría las zonas de interés arqueológico, que se localizan en Suelo No Urbanizable, no declaradas, ni en proceso de declaración, como Bien de Interés Cultural, ni inscritas ni en proceso de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se identifica en la Carta Arqueológica con el Grado II.
- Se aplicará analógicamente el régimen general de limitaciones y prohibiciones del artículo 259 apartado 4 de estas Normas con las siguientes particularidades:
 - Se admiten la ejecución de las instalaciones imprescindibles para la dotación de un equipamiento cultural público para su destino a centro de estudio y divulgación de los valores arqueológicos, previo Estudio de Impacto Ambiental y autorización del órgano competente en la protección del patrimonio arqueológica.
 - De igual modo, se permiten las adecuaciones con destino a su puesta en uso como parque arqueológico, previo Estudio de Impacto Ambiental y autorización del órgano competente en la protección del patrimonio arqueológica.
 - Se toleran el resto de usos públicos que a la entrada en vigor del Plan se vengán desarrollando como servicios vinculados a legislación sectorial.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 267. Delimitación y objetivos

- Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural aquellos ámbitos identificados en el plano de ordenación estructural correspondiente a esta clase de suelo para los que el Plan, en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural ya sea porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o por contar con condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del Municipio. Se adscriben también aquellos suelos que por su estado ambiental y paisajístico es posible regenerar en función de los usos existentes sobre ellos.
- Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Rural son:
 - Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:
 - SNU-NR Relación Campo-Ciudad.
 - SNU-NR Tierras de Alcor.
 - SNU-NR Campiña.
 - SNU-NR Regeneración Ambiental y Paisajística.

- Mayoritariamente, el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural Campiña de Utrera cuentan con valores agropecuarios potenciales, sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos. Por ello, deben seguir mantenimiento su carácter rural vinculado específicamente a la actividad agropecuaria, considerándose improcedente su transformación a fin de mantener un adecuado equilibrio territorial en la distribución racional de usos del suelo conforme a su naturaleza, además de considerarse ámbitos de difícil integración territorial a los efectos de una eventual propuesta de alteración de su destino natural.

Artículo 268. Suelo no urbanizable de carácter natural rural Relación Campo-Ciudad

- Estos suelos se distribuyen contiguos al suelo urbano y urbanizable definidos en el Plan y conforman el primer contacto de estas clases de suelo con el suelo rural.
- Se admiten los usos característicos son establecidos en el artículo 229 del presente Título. Se admiten la explotación hortícola vinculada a usos declarados de utilidad pública o interés social en el medio rural.
- Se admiten los usos autorizables los siguientes:
 - Edificación agrícola, y en general los relacionados con el mantenimiento del medio rural.
 - Equipamiento vinculado al medio rural.
 - Infraestructuras y servicios públicos.
- Se establecen como los usos prohibidos el resto.

Artículo 269. Suelo no urbanizable de carácter rural Tierras de Alcor.

- Estos suelos se sitúan en la zona norte del término municipal de Utrera diferenciado por una estructura parcelaria segmentada y una ocupación dispersa por edificaciones residenciales vinculadas o no al suelo rural, y usos agropecuarios.
- Se admiten los usos característicos son establecidos en el artículo 229 del presente Título. Se admite además la edificación agrícola, y en general los relacionados con el mantenimiento del medio rural.
- Se admiten los usos autorizables los siguientes:
 - Instalación agropecuaria
 - Otras instalaciones directamente necesarias para el desarrollos de la actividad primaria.
 - Instalación extractiva.
 - Usos de actividades de depósito.
 - Equipamiento vinculado al medio rural.
 - Infraestructuras y servicios públicos.
 - Actividades industriales en medio rural.
 - Energías renovables.
 - Otros usos declarados de utilidad o interés público social en medio rural.

- Actividades industriales en medio rural.

- Energías renovables.

- Otros usos declarados de utilidad o interés público social en medio rural.

4. Se establecen como los usos prohibidos el resto.

1. Estos ámbitos quedan delimitado en el plano E03.1 de Categorías del Suelo No Urbanizable, coincidiendo con las parcelaciones y/o agrupaciones de edificaciones identificadas y existentes en el medio rural no incorporadas por el presente Plan como ámbitos de desarrollo en el suelo urbano no consolidado:

2. Se admiten los usos característicos establecidos en el artículo 229 del presente Título. Se admite además la edificación agrícola, y en general los relacionados con el mantenimiento del medio rural.

3. Se admiten como usos autorizables los siguientes:

- Instalación agropecuaria
- Edificación pública
- Infraestructuras territoriales
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

- Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos

- Artículo 272. Planes Especiales de regeneración ambiental y paisajística en ámbitos con parcelaciones y agrupaciones de edificaciones irregulares.**

5. La regeneración de estos ámbitos se llevará a cabo mediante la redacción de un Plan Especial de Regeneración Ambiental y Paisajística conforme a lo establecido en el artículo 31.3 de la LOUA para los ámbitos delimitados en esta categoría de suelo, y/o para conjuntos de ámbitos contiguos, junto con los terrenos próximos que, aun estando en otra categoría del suelo no urbanizable, formen parte funcionalmente de estas parcelaciones o agrupaciones de edificaciones.
6. El Ayuntamiento podrá tramitar un Plan Especial para todo el suelo clasificado como SNU-NR de Regeneración ambiental y paisajística.
7. La Administración Local, en función del estado ambiental del ámbito a regenerar, podrá exigir la aprobación previa del Plan Especial al que se refiere el apartado anterior, para la consideración de asimilación a fuera de ordenación a las edificaciones aisladas.
8. Los propietarios por iniciativa privada podrán solicitar tramitación y elaborar un Plan Especial de su ámbito concreto delimitados en los planos de ordenación estructural E03.2, E03.3 y E03.4 de SNU-NR Regeneración ambiental y paisajística.

1. Los Planes Especiales de Regeneración ambiental y paisajística a los que se hace referencia en el artículo anterior tendrán los siguientes objetivos:

- Adoptar las medidas necesarias para frenar la actividad urbanizadora y edificatoria.
- Devolver a estos ámbitos su carácter rural original, eliminando toda posibilidad de asimilación o consideración como entornos urbanos (calles asfaltadas, alumbrado público, recogida de basura, etc.)
- Mejorar la calidad ambiental e integración paisajística de los mismos sin que ello suponga obras en la edificación o instalación, salvo situación de legalidad urbanística de la misma.
- Proceder, en aquellos casos en los que sea posible, a la reagrupación de fincas catastrales.
- Clarificar la situación jurídica de las parcelaciones y edificaciones, proponiendo cuando aun sea posible, las medidas disciplinarias oportunas conforme a la legislación vigente.
- Proponer, excepcionalmente y de forma justificada, la ejecución de determinadas infraestructuras comunes para la mejora ambiental, (recogida de aguas, depuradoras, etc.), siempre que esto no suponga, en ningún caso, la consolidación urbanística de los mismos.
- Asegurar que las zonas no parceladas, urbanizadas o edificadas, mantengan o recuperen el uso agrícola, ganadero o forestal.

2. Estos Planes identificarán en el documento de información y diagnóstico, para cada parcelación urbanística o agrupación de edificaciones, lo siguiente:
- Situación y delimitación del ámbito territorial.
 - Proceso histórico de su implantación.
 - Clase y categoría del suelo donde se sitúa la ampliación del ámbito definida en el apartado 5 del artículo 271.
 - Usos del suelo.
 - Parcelas y edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y de su situación jurídica. Las edificaciones se clasificarán conforme a lo establecido en el artículo 3 del decreto 2/2012.
 - Estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.
 - Dotaciones y equipamientos, infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.
 - Conexiones exteriores, tanto viarias como las de suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.
 - Captaciones de agua.
 - Pozos negros y vertidos directos a cauces.
 - Riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el ámbito.
 - Limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

CAPÍTULO 7. SUELO NO URBANIZABLE DEL HABITAT RURAL
DISEMINADO “EL TORBISCAL”

Artículo 273. Habitat Rural Diseminado “El Torbiscal”.

1. Se admiten el uso característico vivienda vinculadas a fines agropecuarios.
2. Se admiten los usos autorizables los siguientes:
 - Establecimientos turísticos y terciarios.
 - Edificación pública dotacional.
3. Se establecen como los usos prohibidos el resto.
4. Será obligatorio la redacción de un Plan Especial para la ordenación y mejora del ámbito del poblado, y donde se establezca la ordenación pormenorizada y parámetros urbanísticos correspondientes.

CAPÍTULO 8. SISTEMAS GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE Y RED DE CAMINOS RURALES

Artículo 274. Sistemas Generales y Red de caminos rurales.

1. En el presente Plan se identifican las siguientes categorías de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable:
 - a. Sistema de comunicaciones
 - SGC Carreteras
 - SGC Vías Pecuarias
 - b. Sistemas Generales de Servicios Infraestructurales:
 - SGI-3 Depósitos de agua potable del núcleo de Utrera.
 - SGI-11 Depósitos de agua potable del Palmar.
 - SGI-1 EDAR carretera de Los Palacios.
 - SGI-12 EDAR El Palmar.
 - SGI-17 EDAR Trajano.
 - SGI-18 EDAR Guadalema de los Quinteros.
 - c. Sistemas Generales de Equipamientos y Servicios Públicos.
 - SG-EQ-7 Cementerio de El Palmar.

- d. Sistemas Generales de Espacios Libres.
 - SGEL-SNU Sistema Lineal Estructural de Espacios Libres.
 - SGEL: Parque Rural “Embalse Torre del Aguila”.
 - SGEL: Adecuación Recreativa Descansadero de La Ventosilla.
 - SGEL: Corredor Verde.
2. Para la Red de caminos rurales se establecen las siguientes condiciones:
 - a. Se elaborará un inventario de caminos municipales y vecinales y ordenanza que los regule pormenorizadamente antes del agotamiento del Plan.
 - b. Se establece una franja de especial protección correspondiente a cuatro metros y medio (4,5m) a cada lado del eje, en la que no se podrá realizar obra de edificación o cerramiento alguno. Además, se incluyen, si los hubiere, los terrenos de los ensanches propios del camino y los taludes que hubiere fuera de esta franja. Se establece como anchura mínima de los caminos siete metros (7m).
 - c. Los caminos estarán compuestos por la zona de rodadura con anchura mínima de cinco metros (5m), las cunetas con anchura mínima de un metro (1m) y máxima en función de las avenidas de agua correspondientes, y los taludes naturales necesarios para salvar los desniveles con los terrenos colindantes. Para la reparación y construcción de los caminos rurales se utilizarán únicamente zahorras naturales o zahorras procedentes del tratamiento de residuos de construcción y demolición, quedando prohibida la utilización de otro

4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de dotación o del correspondiente Plan Especial.

TÍTULO XII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

- CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.
- CAPÍTULO 2. NORMAS DE PREVENCIÓN.

Artículo 276. Protección de la imagen urbana y vistas del exterior.

1. Defensa y mejora de la imagen urbana.

- Dicha justificación podrá estar referida al uso, al dimensionado de la edificación, a la composición, características y materiales de las fachadas, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

- c. Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la ejecución de obras de conservación de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en cumplimiento de las presentes Normas.
- d. Queda especialmente prohibida la colocación de cualquier elemento que no forme parte estructural de la fachada como aparatos de acondicionamiento de aire y de antenas en fachada, debiendo solucionarse en el interior de la edificación, así como los vertidos de condensación correspondientes, los ruidos y efectos molestos. Asimismo, se tomarán medidas para que las instalaciones de energía

d. Los rótulos publicitarios paralelos a fachada deberán quedar integrados en la composición de la fachada. Las banderolas o marquesinas perpendiculares a fachada se situarán a una altura mínima de tres metros y medio sobre la rasante de la calle, y su vuelo cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para los salientes ocupables.

2. Defensa de las vistas exteriores y perfil de la ciudad.

- a. El ámbito de aplicación de las vistas exteriores y perfil de la ciudad abarca un área de servidumbre de 3.000 metros medidos a partir del límite exterior del Plan Especial del Conjunto Histórico vigente.
- b. Corresponde al Ayuntamiento la defensa y mejora de las vistas y perfil de la ciudad desde el exterior dentro del área de servidumbre establecida en el apartado anterior.

- c. Las vistas exteriores y perfil de la ciudad se componen de los siguientes elementos:

- Elementos y actuaciones visibles del suelo urbano y urbanizable en cualquiera de sus categorías desde las vías de comunicación y red de caminos en el área de servidumbre.
- Cualquier componente o actuación visible del suelo no urbanizable desde las vías de comunicación y red de caminos en el área de servidumbre.

- d. El Ayuntamiento podrá exigir una evaluación paisajística de cualquier actuación en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable que alteren las vistas y perfil de la ciudad.

La evaluación deberá tener un contenido mínimo de los siguientes aspectos:

- Memoria descriptiva de los elementos afectados por la nueva actuación, indicando la posible alteración del perfil de la ciudad en función de las vías de comunicación y caminos del área de servidumbre.
- Imagen actual de las vistas afectadas por la actuación.
- Imagen resultante de las vistas y el perfil una vez proyectada la actuación.
- Plano de elementos afectados por el nuevo volumen a ejecutar

- e. El Ayuntamiento podrá denegar justificadamente cualquier actuación que altere sustancialmente las vistas y perfil de la ciudad.

1. La protección de las servidumbres de las infraestructuras y comunicaciones se ajustará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, prevaleciendo en caso de contradicción sobre las condiciones específicas de estas Normas, y afectando a todas las clases de suelo.

2. El Plan General hace suyo e incorpora a sus Normas Urbanísticas el régimen de protección de la legislación sectorial sobre servidumbres de las siguientes infraestructuras:

a. Vías de comunicación:

Las zonas de dominio público, de afección, de protección y de servidumbre, y límite de edificaciones e instalaciones se ajustarán a la legislación sectorial. Las actuaciones sobre las zonas de afección, protección y servidumbre requieren la autorización previa del órgano administrativo o administrador de infraestructuras competente ^(277,1)

Sin perjuicio de lo anterior, en los viarios de gran capacidad A-376, autovía Sevilla-Utrera y A-362, Utrera-Los Palacios, se define una Zona de Cautela quedando delimitada como el espacio comprendido dentro de dos bandas laterales a la carretera, de trescientos (300) metros de anchura medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. En los enlaces de dichos viarios la Zona de Cautela queda delimitada como el espacio comprendido dentro de un círculo de radio igual a quinientos (500) metros, con centro en el punto de intersección de los ejes de las vía concluyentes en el enlace.

En esta Zona de Cautela cualquier actuación edificatoria en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin planeamiento de desarrollo aprobado, cuya finalidad sea distinta al servicio directo de la carretera, deberá aportar el correspondiente Estudio de Tráfico que garantice el cumplimiento de los objetivos fijados por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio (BOJA núm.132 de 9 de julio)^(277,2).

(277,1) Ley 25/1988 de Carreteras y R.D. 1812/1994 Reglamento General de Carreteras. Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía. Ley 39/2003 del Sector Ferroviario

(277,2) Art. 33 POTAUS

b. Red de energía eléctrica:

La servidumbre se ajustará a la legislación sectorial, quedando prohibidas las plantaciones y construcciones bajo las líneas eléctricas ^(277,3).

Los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 Kv discurrirán por los pasillos que figuran en el plano de ordenación estructural y en plano de ordenación de Infraestructuras básicas del POTAUS, estableciéndose al efecto las oportunas reservas de suelo.

Los pasillos de la red de energía eléctrica se definen y regulan por lo dispuesto en el POTAUS. ^(277,4)

La concreción de estos pasillos no se considerará modificación del Plan General.

c. Navegación aérea:

El extremo sur occidental del término de Utrera, así como parte de su extremo oriental, se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Jerez de la Frontera y al Aeropuerto Militar de Morón de la Frontera, establecidas respectivamente por el Real Decreto 2054/2004, de 11 de octubre y su Plan Director, aprobado por Orden de 23 de julio de 2001, y por el por Real Decreto 1277/1987 de 9 de octubre. El régimen legal de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales se encuentra regulado en los artículos 17 y siguientes del Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbre Aeronáuticas, y sus modificaciones. Las

líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas como aparecen recogidas en el plano ordenación estructural, régimen de suelo y gestión, determinan la altura (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aires acondicionado, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas etc...), así como el galibo de los vehículos.

La ejecución en la zona afectada por las Servidumbres Aeronáuticas de cualquier construcción o estructura (postes antenas etc...) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable del Ministerio competente, conforme a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero de Servidumbre Aeronáuticas y sus modificaciones ^(277,5).

d. Oleoductos y gasoductos:

Las zonas de servidumbre y limitaciones de uso serán las especificadas en las normas que declare la utilidad pública y explotación de los mismos.

En concreto sobre el Oleoducto Rota-Zaragoza, declarado de utilidad pública por Decreto-Ley de 23 de marzo de 1956, se establece una servidumbre permanente para la vigilancia e inspección de quince con veinticuatro metros (15,24 m.) de anchura (cinco metros (5m.) al lado izquierdo del eje, sentido Rota-Zaragoza, y diez con veinticuatro

^(277,3) RD 223/2008 Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad de líneas eléctricas de alta tensión.

^(277,4) Art. 100 y 101 POTAUS

^(277,5) Real Decreto Ley 12/1978, de 27 de abril, sobre fijación y delimitación de facultades entre el Ministerio de Defensa y de Transportes y Comunicaciones en materia de aviación. La competencia corresponde al Ministerio de Fomento a través de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en el caso de la Zona de Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez de la Frontera y al Ministerio de Defensa en el caso de la Zona de Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto Militar de Morón de la Frontera.

metros (10,24m.) al lado derecho) en la que queda prohibida la plantación de árboles o arbustos así como la realización de obras, aunque tengan carácter provisional o temporal. Sin perjuicio de lo anterior, en la zona delimitada por dos paralelas a dos metros (2m.) del eje de la canalización tampoco se podrá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros (50cm).

Todo ello sin perjuicio de las limitaciones y servidumbres derivadas de la clasificación del Oleoducto Rota-Zaragoza como instalación militar.

Sobre los terrenos por los que discurra un gasoducto se establecen las siguientes limitaciones y servidumbres ^(277,6):

- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros, así como plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos (2) metros, a contar del eje de la tubería.
- Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones a una distancia inferior de la que se señale en la resolución por la que se autorice el proyecto de instalación y que será de cinco (5) metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo para el Ramal APA POS. F-07.1 Utrera-Los Palacios. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que, en cada caso, fije el órgano competente de la Administración

- Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
- Posibilidad de instalar hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

e. Otras infraestructuras existentes.

Las zonas de servidumbres y limitaciones se regirán por la normativa sectorial correspondiente y por la específica dictada para la ejecución de las mismas.

3. Servidumbre acústica. En tanto no se aprueben por la Administración competente los mapas acústicos o las servidumbres acústicas procedentes de las infraestructuras de transporte viario y ferroviario relacionadas en el Estudio de Zonificación Acústica, se entenderá por zona de servidumbre acústica de las mismas, a efectos de lo dispuesto en la legislación vigente, el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por los puntos del territorio, o curva isófona en los que se midan los objetivos de calidad acústica que sean aplicación a las áreas acústicas correspondientes ^(277,7).

^(277,6) Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector Hidrocarburos y Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural Hidrocarburos.

^(277,7) Disposición Transitoria Primera, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- La Orden 56/1995, de 17 de abril, clasifica el sistema oleoducto Rota-Zaragoza como instalación militar incluida en el grupo tercero del artículo 8.1 del Real Decreto 689/1978 de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional. En consecuencia queda definida una zona de seguridad en torno al mismo de quince con veinticuatro metros (15,24m.) cinco metros (5m.) al lado izquierdo del eje, sentido Rota-Zaragoza, y diez con veinticuatro metros (10,24m.) al lado derecho), dentro de esta zona de seguridad no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase ninguna. No obstante, será facultad de la autoridad militar autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierra y construcción de cercas o setos e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona.

Artículo 278. Protección del medio físico.

- La producción de emisiones y vertidos y, en general, las afecciones ambientales de las actividades quedan sometidas al régimen establecido en la legislación ambiental y sectorial ^(278,1).

Los Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, incluirán las medidas necesarias para garantizar el control de los desechos y residuos urbanos que se generen durante la fase de ejecución de las promociones, todo ello sin perjuicio de que, a la hora de solicitar la oportuna licencia urbanística, deba de presentarse el correspondiente Estudio de Gestión de Residuos o Ficha de Evaluación, así como prestar la correspondiente garantía de conformidad con lo establecido con las Ordenanzas Municipales.

Las operaciones de gestión de residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con las autorizaciones administrativas establecidas en la norma reguladora de residuos y sus ordenanzas.

Los vertederos que se empleen, deberán estar así mismo autorizados.

No se concederá licencia urbanística de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.

(278,1) Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Decreto 297/1995 del Reglamento de Calificación Ambiental.

- Las actuaciones sobre suelos incluidos en el ámbito de espacios naturales protegidos por la legislación ambiental quedarán sujetas a las condiciones impuestas por ésta ^(278.2).

- Quedan clasificadas (incluida la propuesta de nuevos trazados alternativos respecto a los tramos de vías pecuarias con propuesta de desafectación por su afección urbanística) como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, siendo de aplicación lo dispuesto en la misma ^(278,3).

- a. Las actuaciones en el entorno de cauces y la apertura de pozos de captación de aguas subterráneas quedan sometidas a las disposiciones de la legislación sectorial ^{11(278,4)}.
- b. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
- c. Igualess justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos

(278,2) Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

(278,3) Ley 12/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

(278,4) Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; R.D.Leg 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico; Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en Suelo No Urbanizable.

- Con independencia de la protección específica de aquellos elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes del Plan, las actuaciones sobre masas arbóreas y vegetación deben ajustarse a las disposiciones de la legislación sectorial^(278,5).

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, mediando en todo caso previo informe técnico medio ambiental. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata por su causante. Esta obligación se establece con independencia de la naturaleza física o jurídica y del carácter público o privado de la persona responsable.

En este caso se valorará económicamente el arbolado perdido, aplicando para ello cualquiera de los métodos técnicos admitidos en esta materia, a efectos de determinar la sustitución de las piezas perdidas por otras de valor equivalente.

Quando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En caso de solicitarse su eliminación se deberá justificar la imposibilidad de

(278,5) Ley 43/2003 de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997, Reglamento Forestal de Andalucía.

conservación. Dicha eliminación sólo se autorizará previo informe técnico medio ambiental. Se procurará igualmente el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.

Queda protegido todo el arbolado existente en el suelo urbano, tanto el ubicado en dominio público como privado.

6. **Dominio Público Marítimo Terrestre.**

- a. En relación a las licencias y autorizaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre, a sus zonas de servidumbre de protección y tránsito, así como a la zona de influencia se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial ^(278,6). La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según en la ley reguladora de Costas y sus reglamentos.
- b. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona , con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- c. Las obras e instalaciones existentes y previstas situadas en zona de dominio público o servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- d. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

La Consejería con competencia en materia de medio ambiente, u organismo dependiente de ella, podrá otorgar autorizaciones de

vertido de acuerdo con los previstos en la legislación sectorial ^(278,7), sin perjuicio de la obtención del órgano estatal competente de la concesión para la ocupación del dominio público marítimo terrestre.

- e. El dominio público marítimo-terrestre y los suelos colindantes al mismo en una franja de doscientos metros (200m.) tierra a dentro desde el límite interior de la ribera del mar, se destinan a espacios libres formando parte de la Red de Espacios Libres de la Aglomeración urbana de Sevilla de conformidad con lo establecido en el POTAUS. ^(278,8)

Artículo 279. Protección del suelo y el paisaje.

1. La realización de movimientos de tierra en suelo no urbanizable en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m2), o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5000m3) quedará sujeta a las siguientes limitaciones:
 - La solicitud de licencia deberá ir acompañadas de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.
 - La licencia podrá incorporar la exigencia de adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos y corregir los impactos negativos que pudiera suponer la actuación.
2. En los proyectos de infraestructuras se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, y su conservación en montones de altura inferior

^(278,7) Art.s. 84 y ss de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
^(278,8) Art. 35.2.b y 63 POTAUS

a los tres metros (3m.) y su reutilización posterior en la revegetación de taludes y espacios degradados.

3. En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura inferior a los tres metros (3m.), la formación de taludes con pendiente igual o menor de 1:3, la excavación sin profundizar bajo el nivel freático, el lavado de áridos en circuito cerrado y con balsa de decantación, el relleno de huecos mediante minería de transferencia y la revegetación final de toda el área afectada.
4. Las actividades de extracción deberán contar con la Autorización ambiental Unificada favorable con carácter previo a la obtención de licencia, además de poseer un Plan de Restauración ambiental de área afectada, de conformidad con el Real Decreto 2.994/82.
5. Con objeto de evitar afecciones negativas a los recursos paisajísticos definidos en plano E03.1 de Categorías del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes condiciones de protección :
 - Con carácter general, se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas.
 - Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleda.
 - Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial

vigente, no autorizándose que se grafíen directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.

- Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas rurales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.
- Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas rurales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

TÍTULO XIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

- SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.
- SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE UTRERA.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS.

- SECCIÓN I. NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL.
- SECCIÓN II. NIVEL B: PROTECCIÓN TIPOLOGICA.
- SECCIÓN III. NIVEL C: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE INTERÉS.

- SECCIÓN I. NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL.
- SECCIÓN II. NIVEL B: PROTECCIÓN GLOBAL.
- SECCIÓN III. NIVEL C: PROTECCIÓN PARCIAL.
- SECCIÓN IV. NIVEL D: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO 5. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

- SECCIÓN I. NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL.
- SECCIÓN II. NIVEL B: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO 6. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

- SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.
- SECCIÓN II. PPROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.
- SECCIÓN III. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE EXTERIOR AL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.
- SECCIÓN IV. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE EXTERIOR AL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.
- SECCIÓN V. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
- SECCIÓN VI. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Las normas de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico del Plan General tienen como objeto los siguientes ámbitos y elementos que los hacen merecedores de disposiciones que aseguren la conservación de sus valores:

- El Conjunto Histórico: las determinaciones del Plan General y de los instrumentos de desarrollo asumidos y/o previstos para el Conjunto Histórico pretenden ser un instrumento suficiente para el cumplimiento de las exigencias derivadas de la legislación en materia del patrimonio histórico, a los efectos de su ordenación con fines de protección, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Conjuntos edificados: la protección del patrimonio urbano se incorpora al Plan General mediante el establecimiento de niveles de protección acordes con su importancia cultural e histórica. Para ello, se define una selección de conjuntos edificados de interés dentro del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.
- Edificios de interés: la protección de la arquitectura se incorpora al Plan General mediante el establecimiento de niveles de protección acordes con su importancia cultural e histórica. Para ello, se define

una selección de edificios de interés dentro del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.

- Espacios urbanos: la protección de espacios y secuencias urbanas singulares se incorpora al Plan General mediante el establecimiento de niveles de protección acordes con su importancia cultural e histórica. Para ello, se define una selección de espacios urbanos de interés dentro del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.
- Entidades arqueológicas: la protección del patrimonio arqueológico se incorpora al Plan General mediante la identificación de elementos emergentes y yacimientos arqueológicos, así como la asignación de medidas de protección acordes con su importancia cultural e histórica. Para ello, se define una selección de yacimientos arqueológicos dentro del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera, así como se incorpora una serie de elementos emergentes de caracterización arqueológica al Catálogo, como edificios de interés.

Artículo 285. Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.

Se constituye el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera, al que pertenecen:

1. Los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera, entre los que se incluye una selección de elementos exteriores a la delimitación propia del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera.

2. Los inmuebles incluidos en el Catálogo Complementario Exterior al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera, que comprenden:
 - 2.1. Patrimonio arquitectónico, que comprende conjuntos edificados, edificios y espacios urbanos de interés según lo expresado en el artículo anterior, y que se organiza en las siguientes secciones:
 - Patrimonio Etnológico,
 - Patrimonio Industrial,
 - Patrimonio Contemporáneo de Colonización,
 - Patrimonio Contemporáneo Residencial,
 - 2.2. Patrimonio arqueológico, que se organiza según las siguientes secciones:
 - Elementos Emergentes,
 - Yacimientos Arqueológicos.

Artículo 286. Fichas del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.

El Catálogo del presente Plan General contiene las siguientes fichas:

1. El Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera asume como propias las fichas de catalogación incorporadas al Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera, tanto para los elementos en el interior de su ámbito delimitado, como para los elementos exteriores al mismo. Dentro de estos últimos elementos exteriores, las fichas correspondientes a “Casa

popular Calle Cristóbal Colón 28”, “Edificaciones industriales La Fontanilla” y “Chimeneas de la fábrica La Utrerana” que recoge el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera, quedan anuladas, y sus elementos incluidos en el Catálogo Complementario Exterior al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera.

2. El Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera desarrolla sus propias fichas para el Patrimonio Arquitectónico, que se particularizan para Conjuntos Edificados, Edificios y Espacios Urbanos de Interés.
3. El Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera cuenta con dos tipos de fichas:
 - 3.1. Para yacimientos arqueológicos, el Catálogo General asume las redactadas en la Carta Arqueológica del Término Municipal de Utrera, e incorpora una ficha adicional a partir de nuevos hallazgos realizados en la finca “El Golondrino”.
 - 3.2. Para Elementos Emergentes, el Catálogo General desarrolla sus propias fichas particularizadas.

Artículo 287. Subsanación de las fichas del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.

Sobre un inmueble catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha de catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

- a. Si los elementos a proteger o el inmueble hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, gráfica, fotográfica o audiovisual que pudiera aportarse, encaminada a conocer el inmueble y los elementos que lo integran, así como su evolución histórica.
- b. Si los elementos a proteger o el inmueble se encontraran en estado de ruina que imposibilitase su conservación, el solicitante deberá aportar, junto a la documentación solicitada en el apartado a), un informe técnico sobre el estado de conservación del inmueble.
- c. Si los elementos a proteger no se correspondieran con la tipología a la que pertenece el inmueble o su evolución histórica los hubiese desvirtuado en forma, relación y posición respecto al resto de elementos, el solicitante deberá aportar, junto a la documentación solicitada en el apartado a), una memoria sobre la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

La documentación aportada en cada caso, junto a un informe emitido por los Servicios correspondientes de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, será remitida a la Comisión Provincial de Patrimonio, que estimará o no la procedencia de la modificación solicitada para la ficha de catálogo. Si dicha Comisión Provincial de Patrimonio lo considera oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada, y/o autorización

para visitar el inmueble en cuestión.

La consideración de proceder a la modificación de la ficha de catálogo dará lugar a lo siguiente:

- Si la modificación de la ficha de catálogo afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una modificación puntual del planeamiento del que procede la ficha de catálogo.
- Si la modificación de la ficha de catálogo afecta a una o al conjunto de determinaciones en ella recogidas, pero no al nivel de protección del inmueble, se emitirá informe por parte del servicio correspondiente de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, en base al elaborado por la Comisión Provincial de Patrimonio, en el que queden recogidas las modificaciones admitidas.

Artículo 288. Obras sobre Bienes de Interés Cultural e inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

1. Deconformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener autorización de la Consejería con competencias en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

2. Se exceptúan del trámite anterior las actuaciones de mantenimiento, entendiendo por tales aquellas cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato, siempre que se cumpla lo establecido en el artículo 33 de la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianeras, patios, cubiertas, etc., del bien catalogado o de algún edificio del entorno, será necesaria la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo.
4. Será necesario comunicar a la Consejería con competencias en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia, a fin de que ésta valore el proyecto y formule en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien.
5. La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 1 y 4 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.
6. En las actuaciones no sometidas a licencia se actuará según lo establecido para ello en el artículo 34 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
7. En el ámbito de los entornos de protección de los B.I.C., publicados o que puedan publicarse en el futuro, será obligatorio el informe vinculante de la Consejería con competencias en materia de patrimonio histórico.

previo a cualquier actuación, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 16/85, de Patrimonio Histórico Español.

Artículo 289. Documentación complementaria.

Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas se habrá de presentar, con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras, documentación complementaria sobre el estado actual del edificio con fotografías interiores y exteriores, planimetría del estado actual sobre la que se expresarán inequívocamente las reformas a realizar, además de documentación gráfica donde puedan contrastarse los tratamientos de fachada en relación con los edificios colindantes. Esta documentación será vinculante en la concesión de la licencia.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO..

Artículo 290. Ámbito de aplicación de las normas de conservación específica de inmuebles catalogados.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las disposiciones establecidas en la presente Sección sobre conservación, rehabilitación y declaración de ruina son aplicables con carácter general a los inmuebles incluidos en el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera. Se aplicarán supletoriamente en lo no regulado en la presente Sección por lo dispuesto en el Título IV Capítulo 2 de estas Normas.
2. Para los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan Especial de Protección

2. Para los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan Especial de Protección

3. Las obligaciones de conservación del patrimonio arqueológico se establecen en el Capítulo VI de este Título XIII.

Artículo 291. Conservación de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se hará atendiendo a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 25 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.
2. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General.
3. No será necesaria la modificación del presente Plan para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento.

Artículo 292. Régimen jurídico de los derechos y deberes de los inmuebles incluidos en el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico del municipio de Utrera tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Los propietarios de edificios y elementos incluidos en el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior y del artículo 59, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas en el artículo 59 de estas Normas.
4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán

presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietario incumplidor.
7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

Artículo 293. Normas de declaración de la ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose de forma preferente por la regulación establecida en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y subsidiariamente por las siguientes normas:

- 1ª. Quedarán suspendidos los efectos relativos a la demolición (restringida a los aspectos a que se refiere a la norma 7ª siguiente) cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
- 2ª. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.
- 3ª. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
- 4ª. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.
- 5ª. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.
- 6ª. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al

- efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.
- 7ª. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se haga imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.
- 8ª. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería con competencias en materia de patrimonio histórico la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Sin dicho informe, no podrá resolverse el expediente abierto.
- 9ª. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
- 10ª. En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para

- verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.
2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.
5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.
6. Serán de aplicación supletoria, para lo previsto en el presente artículo, las disposiciones del régimen general de declaración de ruina reguladas en el artículo 60 de estas Normas.

Artículo 294. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos.

1. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.
2. En lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo anterior.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE UTRERA.

Artículo 295. Ámbito del Conjunto Histórico.

1. El ámbito de protección del conjunto histórico de Utrera queda delimitado por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera. Este ámbito se define mediante una línea poligonal que encierra íntegramente el Conjunto Histórico Declarado de Utrera aprobado en el Decreto 100/2002 de la Junta de Andalucía, más otras áreas urbanas complementarias y elementos exteriores que se consideran ligados indisolublemente al Conjunto Histórico.
2. Esta delimitación queda recogida en el Tomo II del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
3. Para las áreas urbanas complementarias y elementos exteriores incluidos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera que no se encuentren dentro de la delimitación del Conjunto Histórico Declarado de Utrera, se atenderá a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera, sin perjuicio de las determinaciones establecidas por las zonas de ordenanzas que correspondan.

Artículo 296. La protección específica del Conjunto Histórico declarado.

El presente Plan General asume plenamente y como determinaciones pertenecientes al mismo el contenido del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera. Esta integración normativa se remite al contenido de las determinaciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico

encuentren protegidas como edificios de interés, se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma menor o parcial, salvo que proceda a su demolición por desvirtuar el conjunto. No obstante, en la ficha individualizada del conjunto edificado en el catálogo se podrán permitir intervenciones de mayor alcance en edificaciones existentes en el interior del conjunto sin protección individualizada, o incluso limitar el ámbito de protección del conjunto incluyendo edificaciones existentes ya transformadas, si pudieran diferenciarse.

- c. En los espacios libres de los conjuntos, se permiten obras de conservación, mantenimiento y adecuación, siempre que no afecten a aquellos que estén protegidos o definidos específicamente en las fichas de catálogo.
- d. La demolición de elementos añadidos al conjunto que desvirtúen la unidad espacial original, o que limiten su comprensión como conjunto.
- e. Las obras de reconstrucción se permitirán excepcionalmente en los supuestos contenidos en la legislación del Patrimonio Histórico, y cuando se deban al deterioro o pérdida de elementos de interés y suficientemente documentados.
- f. Las obras de ampliación de la edificación se permitirán excepcionalmente según las condiciones expresadas en su ficha de catálogo.
- g. Las obras de edificación de nueva planta se permitirán excepcionalmente según las condiciones expresadas en su ficha de catálogo.

- h. El cambio de uso que sea acorde con las características del conjunto de edificios.

No son autorizables en este grado de intervención:

- a. Las obras de demolición total.
- b. El cambio de uso no acorde con las características del conjunto de edificios.

SECCIÓN II. NIVEL B: PROTECCIÓN TIPOLOGICA.

Artículo 304. Definición y ámbito de aplicación.

1. Se aplica este grado de protección tipológica a los conjuntos de edificaciones que presentan características tipológicas y compositivas de especial importancia cultural, calidad arquitectónica y valor histórico, que constituyen una unidad urbana, paisajística o territorial, que cuentan con homogeneidad original, formal y de usos, y que representan hitos urbanos y territoriales. Con carácter general, deben mantenerse las edificaciones y espacios abiertos que los componen y forman su unidad, procurándose su conservación y recuperación.
2. Los conjuntos edificados comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra B en el listado y los planos del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.

Artículo 305. Condiciones particulares de los elementos que componen los conjuntos.

Se permiten en este grado de protección:

- a. En las edificaciones que se encuentren protegidas como edificios de interés en el interior del conjunto, se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración y la reforma de alcance conforme a lo establecido en sus fichas correspondientes.
- b. En el resto de edificaciones del interior del conjunto, que no se encuentren protegidas como edificios de interés, se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma menor, parcial y completa, así como la obra de nueva edificación con protección tipológica.
- c. En los espacios libres de los conjuntos, se permiten obras de conservación, mantenimiento, adecuación y reurbanización, siempre que no afectaren a aquellos que estén protegidos o definidos específicamente en las fichas de catálogo.
- d. La demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad urbana, arquitectónica, espacial y tipológica original.
- e. Las obras de reconstrucción debido al deterioro o pérdida de elementos de interés y suficientemente documentados.
- f. Las obras de ampliación de edificación se permitirán según las condiciones expresadas en su ficha de catálogo.

- g. Las obras de edificación de nueva planta se permitirán según las condiciones expresadas en su ficha de catálogo.
- h. El cambio de uso que sea acorde con las características del conjunto de edificios.

No son autorizables en este grado de protección:

- a. Las obras de demolición de la edificación, ni aquellas que sobrepasen los condicionantes establecidos en el apartado anterior.
- b. El cambio de uso que no sea acorde con las características del conjunto de edificios.

SECCIÓN III. NIVEL C: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 306. Definición y ámbito de aplicación.

1. Se aplica a los conjuntos edificados de características tipológicas y compositivas de significación cultural, arquitectónica o histórica, que colaboran en la cualificación de la ciudad histórica, la periferia urbana y el territorio.
2. Los conjuntos edificados comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra C en el listado y los planos del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.

- a. La demolición total de la edificación.
- b. La eliminación de los elementos de protección que aparezcan definidos específicamente en las fichas de catálogo.

Artículo 323. Niveles de protección.

Las normas referentes a niveles de protección en espacios urbanos de interés serán de aplicación a los espacios urbanos con algún grado de protección, identificados en las fichas y planos de catálogo según la siguiente clasificación:

- Nivel A (Protección integral),
- Nivel B (Protección ambiental).

El área de protección se aplica a los espacios urbanos de interés, bien a su totalidad o bien a alguna de sus partes constituyentes.

En el momento de su redacción, el Catálogo del presente Plan General recoge exclusivamente espacios urbanos con nivel de protección B. No obstante, las siguientes secciones desarrollan cada los dos niveles de protección, en previsión de posibles modificaciones futuras del contenido del Catálogo.

SECCIÓN I. NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL.

Artículo 324. Definición y ámbito de aplicación.

- 1 Se aplica este grado de protección a los espacios libres y secuencias urbanas que presentan una excepcional importancia cultural, calidad arquitectónica y valor histórico, y que representan hitos en la escena urbana y del territorio. Deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos que lo componen, procurándose su conservación y recuperación por todos los medios de la técnica.

- 2 Los espacios urbanos comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra A en el listado y los planos del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.

Artículo 325. Condiciones particulares de los espacios urbanos catalogados.

Se permiten en este grado de protección:

- Las obras de conservación, mantenimiento, y adecuación.
- La demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad espacial y paisajística original, así como la reposición de elementos originales.

No son autorizables en este grado de intervención:

- a. El cambio de uso actual.
- b. Las obras de reurbanización, demolición, o de nueva edificación.

SECCIÓN II. NIVEL B: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 326. Definición y ámbito de aplicación.

1. Se aplica este grado de protección a los espacios libres y secuencias urbanas que cuentan con significación cultural, arquitectónica o histórica, que colaboran en la cualificación de la ciudad histórica, la periferia urbana y el territorio. En todo caso, se debe garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y al mobiliario urbano de los espacios protegidos.

2. Los espacios urbanos comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra B en el listado y los planos del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.

Artículo 327. Condiciones particulares de los espacios urbanos catalogados.

Se permiten en este grado de protección:

- Las obras de conservación, mantenimiento, adecuación y reurbanización.
- La realización de todos aquellos cambios que permitan la supresión de barreras arquitectónicas.

No son autorizables en este grado de intervención:

- a. Las obras de demolición.
- b. La eliminación de los elementos de protección que aparezcan definidos específicamente en las fichas de catálogo.

CAPÍTULO 6. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 328. Objeto y aplicación.

El objeto de las presentes normas es la regulación administrativa de la protección del patrimonio arqueológico en el ámbito del planeamiento urbanístico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Utrera.

Artículo 329. Definición de patrimonio arqueológico.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 40.1 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como en el subsuelo. Forman parte asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes.
2. En consecuencia, y a los efectos de las presentes Ordenanzas, queda caracterizado el Patrimonio Arqueológico de la forma siguiente:
 - a) Subyacente: constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquellos bajo cotas de superficie.

3. En consecuencia, el Patrimonio Arqueológico de Utrera se integra por los bienes e inmuebles anteriormente definidos, que se localicen en la Carta Arqueológica del término municipal, así como aquellas otras en las que se compruebe la existencia de restos de interés, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica y que requieran de un régimen cautelar para preservar el interés público.

Artículo 330. Obligatoriedad.

1. Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico y urbanístico, que se pretendan realizar en el ámbito del presente Plan General, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su documentación, protección, conservación e integración, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de superior rango.
2. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 44 de la Ley 16/1985 PHE y 50 de la Ley 14/2007 de PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985 PHE.

En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Utrera será el

establecido en el título V, Patrimonio Arqueológico, capítulo II, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y ss. del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA 43 de 17 de marzo de 1995)

Artículo 331. Cuestiones generales sobre las intervenciones arqueológicas.

1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección normativa, en lo relativo a las actividades arqueológicas se atenderá a lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
2. Una misma actuación podrá englobar varias modalidades de actividades arqueológicas, así como varios tipos de excavaciones arqueológicas.
3. A nivel general, pueden definirse los siguientes tipos de actuaciones arqueológicas:
 - a) Prospección superficial,
 - b) Sondeo estratigráfico,
 - c) Excavación en área,
 - d) Control de movimientos de tierras,
 - e) Análisis de estructuras emergentes.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL ÁMBITO DEL P.E.P.C.H.

Artículo 332. Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

1. El Plan General asume como planeamiento incorporado con normativa de protección de patrimonio arqueológico el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera.
2. En el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera, será de aplicación la normativa de protección del patrimonio arqueológico contenida en el mismo.
3. Se entenderá que son de aplicación las normas contenidas en el presente Plan General en todos aquellos aspectos en los que el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera remitiese a las determinaciones del planeamiento general vigente.

SECCIÓN III. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE EXTERIOR AL ÁMBITO DEL P.E.P.C.H.

Artículo 333. Niveles de protección.

1. El presente Plan General incorpora a su Catálogo los yacimientos arqueológicos y áreas cauteladas susceptibles de la presencia de restos arqueológicos señalados por la Carta Arqueológica del Término Municipal de Utrera. De esta Carta, se asumen sus contenidos de manera íntegra.
2. Como vehículo de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente,

se establecen los siguientes niveles de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológicos:

- Nivel I (Protección arqueológica integral),
- Nivel II (Protección arqueológica preferente),
- Nivel III (Protección arqueológica genérica).

Esta clasificación de grados de protección se asume íntegramente de la Carta Arqueológica, en la composición de sus listados y los contenidos de sus fichas.

3. Los yacimientos de protección arqueológica integral, preferente y genérica se identifican en los planos del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera.

Artículo 334. Nivel I. Protección arqueológica integral.

1. Este nivel se aplicará a los bienes arqueológicos que deben ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. Supone la aplicación del nivel máximo de protección en base a la alta riqueza estratigráfica. Toda afección al subsuelo implicará una investigación y documentación exhaustiva en las áreas y cotas de afección.
2. En este nivel de protección se encuentran aquellos yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural (BIC), así como otros yacimientos que sin contar con dicha declaración, cuentan con riesgos altos en atención a sus valores.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a

la Ley de Patrimonio Histórico Andalúz, así como a todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de aprobación del presente Plan General.

3. En los inmuebles catalogados con el Nivel I de protección integral no se permitirá actuación alguna al menos que esté relacionada con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.
4. En los yacimientos con protección integral se permitirán las siguientes actuaciones:
 - a) Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
 - b) Conservación y mantenimiento.
 - c) Las actuaciones propuestas en la ficha correspondiente de la Carta Arqueológica del término municipal de Utrera.
5. En el caso de que se produzcan situaciones de cualquier tipo, ya sean movimientos de tierras u otro tipo de ejecución de obras que puedan producir afecciones sobre áreas declaradas como BIC Zonas Arqueológicas o yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico o genérico, el Ayuntamiento deberá dar traslado de estos proyectos a la Consejería de la Junta de Andalucía que sea competente en materia de patrimonio histórico. Esta última deberá emitir un informe, que podrá ser favorable o introducir las modificaciones que se consideren necesarias

para la no afección al bien. En caso de se determine como necesario, se podrá emitir informe desfavorable, impidiendo la ejecución de dichos proyectos.

6. En el caso de que en el suelo y vuelo de la delimitación de un yacimiento con protección integral existan edificaciones consolidadas no declaradas Bienes de Interés Cultural, se permitirán las obras de conservación, mantenimiento y consolidación de las mismas. Una vez alcancen las edificaciones existentes la situación legal de ruina, las posibilidades edificatorias sobre la parcela se dictaminarán por la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico tras la oportuna intervención arqueológica, y a raíz de su resolución se habilitará, en su caso, la incoación de una innovación puntual del Plan General para asegurar su declaración de inedificabilidad y su calificación como espacio libre vinculado a fines arqueológicos si así resultara oportuno tras el mencionado dictamen.
7. En el caso de que la edificación bajo la que se encuentre el yacimiento sea un elemento con declaración de Bien de Interés Cultural, las obras permitidas sobre la edificación se corresponderán con las propias de su régimen de protección.
8. En el caso de que la delimitación de un yacimiento de protección integral se encuentre en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado, los usos de la zona concreta en que se localice serán calificados de espacios libres públicos a fin de asegurar sus valores.
9. En el caso de que la delimitación de un yacimiento de protección integral se encuentren en suelo no urbanizable, se atribuye un régimen similar a la categoría de especial protección de conformidad con las previsiones del Título 11. En él están prohibidas:

- a) Los movimientos de tierras de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico,
- b) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico y al uso ordinario agrícola,
- c) El depósito incontrolado de residuos,
- d) Desmontes, explanaciones y aterrazamientos,
- e) Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos,
- f) Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor,
- g) Las construcciones y edificaciones de dotación públicas singulares,
- h) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos y modalidades,
- i) Las extracciones de áridos y las explotaciones mineras, así como todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierra para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente,
- j) Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y que no supongan un deterioro del paisaje.

10. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del área de protección arqueológica integral abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros.

Artículo 335. Nivel II. Protección arqueológica preferente.

1. Este nivel se aplicará en aquellas zonas donde existe menor conocimiento de su potencial arqueológico, afectadas en cualquier caso a hipótesis generales con necesidad de verificación y ampliación. Se orienta a documentar suficientemente las secuencias estratigráficas, datos básicos sobre las hipótesis existentes y control sobre hechos desconocidos plausibles. El hallazgo de evidencias arqueológicas de interés conllevará la reclasificación cautelar hacia el grado superior de protección de aquellas áreas que se consideraran oportunas.
2. Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación del presente Plan General o a las estructuras arqueológicas de yacimientos ya conocidos previamente cuando su grado de conservación así lo determine, a propuesta de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico.
3. En este nivel de protección se admiten con carácter ordinario las actuaciones arqueológicas señaladas para los yacimientos de protección integral en el apartado 4 del artículo anterior.
4. El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las áreas de protección arqueológica preferente será el establecido en el presente Plan General, según su clasificación y calificación urbanísticas, y sin perjuicio de las limitaciones y cautelas

de otras medidas complementarias de cautela arqueológica, consistentes en un control arqueológico de movimiento de tierras durante la ejecución de las obras.

- c) Aumentar las medidas cautelares previas al inicio de las obras si se estima riesgo cierto de afecciones sobre vestigios, determinando una intervención arqueológica suplementaria consistente bien en la ejecución de sondeos estratigráficos, o bien en una excavación arqueológica extensiva.

6. El coste de la intervención arqueológica suplementaria será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

7. Los resultados de la intervención arqueológica suplementaria consistente en el sondeo estratigráfico o en la excavación arqueológica intensiva se concretarán en un informe arqueológico del terreno, que será remitido a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico.

8. En el caso de que estas intervenciones arqueológicas suplementarias tuvieran un resultado negativo, la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico ordenará la finalización de los trabajos arqueológicos y emitirá el certificado final de liberación de cautelas arqueológicas. No obstante, a la vista de los resultados de la intervención suplementaria ejecutada y en función de los hallazgos arqueológicos localizados, la citada Consejería decidirá su anotación, acotación de su ámbito, o en su caso, la modificación del proyecto técnico con la integración o conservación de los restos arqueológicos, o

b) En parcelas de suelo urbano no consolidado, la intervención arqueológica requerida deberá realizarse previamente a la redacción del proyecto de urbanización. Si el resultado de dicha intervención pusiera de relieve la existencia de vestigios de valor que merezcan ser conservados in situ, se procederá a la alteración de la ordenación pormenorizada si ello resulta necesario mediante la formulación de un Plan Especial, o en su caso, mediante la modificación del instrumento de desarrollo aprobado, y se redistribuirá esta carga en el seno de un proceso reparcelatorio.

10. En los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado remitidas a planeamiento de desarrollo en los que se encuentre identificado algún terreno perteneciente a la delimitación de yacimientos del nivel de protección preferente, deberá realizarse antes de la formulación del Plan Parcial o Plan Especial una intervención arqueológica de prospección del ámbito.

El informe de resultados de la prospección será remitido a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico, que en base al mismo podrá:

- a) En el caso de que tenga un resultado negativo, ordenar la finalización de trabajos arqueológicos y emitir certificado de liberación de cautelas arqueológicas.

- b) En caso de ser necesario ampliar la investigación, ordenar la ejecución de otras intervenciones arqueológicas complementarias en esta fase de formulación del planeamiento de desarrollo. En su resolución se determinarán aquellas zonas del sector o área que quedan sujetas a la realización de sondeos previos al inicio de obras de urbanización o

siguientes.

Una vez ejecutadas las intervenciones arqueológicas complementarias, sus resultados serán elevados a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico, quien a su vista resolverá sobre los condicionantes arqueológicos existentes para la actuación urbanística, y que serán tenidos presentes para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del sector a fin de salvaguardar de forma efectiva los valores arqueológicos que, en su caso, se pongan de relieve.

11. En las parcelas de suelo no urbanizable con terrenos incluidos en la delimitación de yacimientos de protección arqueológica preferente, se aplicarán idénticas reglas de protección arqueológica preventivas que las establecidas en el apartado 5 anterior.

Artículo 336. Nivel III. Protección arqueológica genérica.

1. Este nivel se aplicará en aquellas zonas en las que existan dudas sobre la localización de restos previsible o hipotéticos debidas a la escasez de documentación de rendimiento arqueológico. El hallazgo de evidencias arqueológicas de interés conllevaría la reclasificación cautelar hacia grados superiores de protección de aquellas áreas que se consideraren oportunas.
2. El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las áreas de protección arqueológica genérica será el establecido en el presente Plan General, según su clasificación y calificación urbanísticas, y sin perjuicio de las limitaciones y cautelas derivadas de las normas de protección arqueológica preventiva

- La concesión de licencia municipal de obras para los actos y usos del suelo y subsuelo en parcelas con terrenos incluidos en la delimitación de yacimientos de protección arqueológica genérica, en caso de que las mismas conlleven obras que contengan remociones de tierra (ya sean de edificación o de infraestructuras y redes de servicios), estará supeditada a la presentación en el Ayuntamiento de un informe arqueológico previo, conjuntamente con el resto de documentación requerida en función del tipo de obras.

El informe redactado por técnico competente consistirá en el estudio bibliográfico de historiadores y consultas de informes de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico redactado por arqueólogos que realizaron excavaciones en solares cercanos. Este informe incluirá una propuesta de intervención posterior, si procediese.

El informe será remitido a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico, que en base al mismo podrá:

- a) En el caso de que tenga un resultado negativo, ordenar la finalización de trabajos arqueológicos y emitir certificado de liberación de cautelas arqueológicas.
- b) En caso de ser necesario ampliar la investigación, determinar las intervenciones arqueológicas complementarias, que de forma preferente consistirá en una prospección arqueológica.

La prospección arqueológica se regulará por las mismas normas que las establecidas en el apartado 5 del artículo anterior, y a la vista de los

resultados de ésta, la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico podrá adoptar cualquiera de los diversos pronunciamientos a los que este apartado se refiere.

4. En materia de usos y aprovechamientos, en las parcelas de suelo urbano o suelo urbanizable con terrenos incluidos en la delimitación de yacimientos de protección arqueológica genérica se aplicarán idénticos criterios que los establecidos en los apartados 9 y 10 del artículo anterior. Esta aplicación se hará en función de la categoría de suelo atribuida y de si este Plan General establece la ordenación pormenorizada directamente o la remite a planeamiento de desarrollo.
5. En las parcelas de suelo no urbanizable con terrenos incluidos en la delimitación de yacimientos de protección arqueológica genérica se aplicarán idénticas reglas de protección arqueológica preventiva que las establecidas en el apartado 3 anterior.

SECCIÓN IV. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE EXTERIOR AL ÁMBITO DEL P.E.P.C.H.

Artículo 337. Patrimonio arqueológico emergente.

1. Se establece un nivel de protección específico “IV” como estructura emergente para todos aquellos inmuebles clasificados en los niveles A (protección integral) y B (protección global) de los edificios de interés emergentes del Catálogo Complementario Exterior al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera, que sean susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.

Estos inmuebles se encuentran identificados con las letras A y B en el

listado y los planos del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de Utrera, y para ellos se permitirán obras del alcance establecido en sus correspondientes fichas como edificios de interés.

2. Para todos estos inmuebles, cualquier petición de licencia para realización de obras sobre ellos, habrá de incluir el correspondiente proyecto de obras y un informe arqueológico, en documento separado o no, redactado por técnico competente, en el que se indiquen las intervenciones arqueológicas a realizar sobre él, para una correcta actuación sobre el mismo o para una mejor documentación de éste.

Estas intervenciones arqueológicas se orientarán hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edificatoria. Los resultados de la investigación podrán condicionar el proyecto de las soluciones del proyecto en el sentido de la conservación o puesta en valor de elementos estructurales, soluciones decorativas, etc.

3. El coste de las intervenciones arqueológicas será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.
4. La clase de intervención arqueológica a aplicar será el análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán al:
 - Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado está contemplado en el proyecto de obra.

- c) Conservación e integración con uso público. En este caso se sobreentiende la consolidación y restauración si fuere necesario así como la protección de los mismos. En cualquier caso se deberán asegurar los mecanismos de libre acceso para su contemplación.
2. El especial interés de los hallazgos arqueológicos puede aconsejar la modificación de los proyectos arquitectónicos para la adaptación adecuada de la cimentación. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social, tal y como establece el artículo 14.3 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Se entenderán estructuras conservables aquellas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables para disfrute público aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles y/o un buen estado de conservación general con independencia de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención, y siempre a lo dispuesto por el artículo 14.3 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía..
4. En el caso de aparición de elementos de interés integrados en estructuras emergentes se consideran las siguientes medidas de actuación:
 - a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de rehabilitación. En este caso deberá contar con la aprobación de los servicios municipales y de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Ello no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos de interés, si fuere el caso.

SECCIÓN V. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 338. Criterios de conservación.

1. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirán las diferentes medidas de actuación, a saber:
 - a) Documentación y levantamiento de las estructuras.
 - b) Conservación bajo cubierta. En este caso se sobreentiende la consolidación de los mismos, protección y una adecuada cobertura. Con carácter general, no se permitirá la extracción de elementos de interés integrantes del patrimonio arqueológico mueble que se vaya a conservar bajo cubierta, excepto en casos de excepcionalidad justificada.

- b) En el caso de que se tratare de restos de muralla se procederá al correspondiente modificado del proyecto de actuación contemplando las oportunas medidas de conservación e integración en el diseño de la edificación. En este caso deberá contar con la aprobación de los servicios municipales y de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.
5. El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial según la legislación vigente.

SECCIÓN VI. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 339. Procedimiento e intervención municipal.

1. Para las parcelas afectadas por los Niveles de protección I (integral) y II (preferente), y para las edificaciones afectadas por cautelas arqueológicas sobre sus estructuras emergentes, deberá cursarse ante el Ayuntamiento de Utrera solicitud de autorización correspondiente a la actividad arqueológica que le correspondiere, mediante proyecto suscrito por técnico arqueólogo competente. La actividad arqueológica deberá atenerse en todos sus términos a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según lo establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica

- preventiva se atenderá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el artículo 2, Desarrollo de la Actividad Arqueológica, del citado Reglamento.
4. No obstante, las actividades arqueológicas en suelo urbano también podrán tener carácter puntual, o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán atenerse a este respecto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
5. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de los materiales procedentes de la excavación y/o conservación, incluyendo clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.
6. Los servicios técnicos del Ayuntamiento informarán sobre la idoneidad y adecuación del proyecto al planeamiento vigente, remitiéndolo posteriormente a la Consejería de Cultura para su autorización conforme a la normativa vigente. Se comunicará a los servicios técnicos del Ayuntamiento el inicio de los trabajos arqueológicos para permitir su supervisión.
7. En el caso de la adopción de medidas de conservación sobre un hallazgo de interés cuya naturaleza, extensión y características imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad urbanística dentro de la figura de planeamiento que proceda

(Estudio de Detalle o Plan Especial). En cualquier caso la viabilidad de las medidas de conservación deberá ser establecida mediante Resolución del Delegado Provincial de Cultura, tal y como establece la Resolución de 1 de junio de 1999, de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se delegan en los Delegados Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico, modificada por la Resolución de 21 de marzo de 2000 de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se modifica la anterior.

8. El técnico arqueólogo hará entrega a los servicios técnicos del Ayuntamiento, y en los plazos requeridos, de una copia de la documentación exigida por la Consejería de Cultura en conformidad con el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de Junio): “Memoria preliminar” en el plazo de un mes; “Inventario detallado de los materiales encontrados” en el plazo de dos meses, y “Memoria de la actividad arqueológica” en el plazo de un año.

Artículo 340. Autorizaciones.

Los informes sobre idoneidad y adecuación de los proyectos arqueológicos al planeamiento urbanístico se emitirán conjuntamente con la licencia de obras correspondiente, dependiendo de que la actividad arqueológica sea previa o simultánea a las obras de edificación.

Artículo 341. Comunicación posterior.

La concesión de las correspondientes autorizaciones y licencias se atenderán a lo establecido en el artículo 20.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español sobre posterior comunicación a la Administración competente.

Artículo 342. Inspección y control municipal.

En cualquier obra o intervención arqueológica en curso, los servicios municipales estarán facultados para realizar funciones de inspección y control, debiendo el propietario, arqueólogo director o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, todo ello, sin perjuicio de las mismas funciones que correspondan a otras administraciones según la normativa vigente.

Artículo 343. Información previa.

Con independencia de la tramitación correspondiente a la licencia de obras se podrá requerir con carácter previo información relativa a las características arqueológicas de un solar; esta información podrá ser:

- a) De carácter general (sector de pertenencia, grado de protección, etc.), para la que será suficiente el plano de situación junto al modelo oficial
- b) Solicitud pormenorizada en función de las obras a realizar, en cuyo caso se requerirá además una descripción detallada de las mismas.

Artículo 343. Organización administrativa.

El Excmo. Ayuntamiento, a través de la gerencia de Urbanismo, establecerá los servicios técnicos correspondientes de carácter arqueológico para el adecuado seguimiento y control de la presente normativa.

Artículo 345. Sistematización y difusión.

El Ayuntamiento preverá los mecanismos necesarios para la sistematización y difusión de las investigaciones realizadas.

Artículo 346. Régimen disciplinario.

- Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre del Código Penal en su título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en el Título XIII de la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
- La vulneración de las prescripciones contenidas en la presente normativa podrá constituir infracción urbanística sujeta a sanción conforme al artículo 261, 262 y siguientes de la vigente Ley del Suelo y 51, 52, 54 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como en el Código Penal.

Artículo 347. Órdenes de ejecución.

El Excmo. Ayuntamiento a través de la Gerencia de Urbanismo podrá dictar, a los presentes efectos, órdenes de ejecución y de protección a la legalidad urbanística en los términos establecidos en los artículos 245, 246 y siguientes de la Ley del Suelo y correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 348. Normas complementarias.

En todo aquello que no haya sido regulado por la presente normativa, será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

DISPOSICIONES FINALES

- 1. DISPOSICIÓN ADICIONAL
- 2. DISPOSICIONES TRANSITORIAS
- 3. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

3. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

- ÚNICA DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana de Utrera (Texto Refundido) aprobado definitivamente por resolución del año 2002 de la Junta de Andalucía, así como sus sucesivas modificaciones y el documento de su Adaptación Parcial a la LOUA de 2008, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias y en los artículos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.



Excmo. Ayuntamiento
U T R E R A