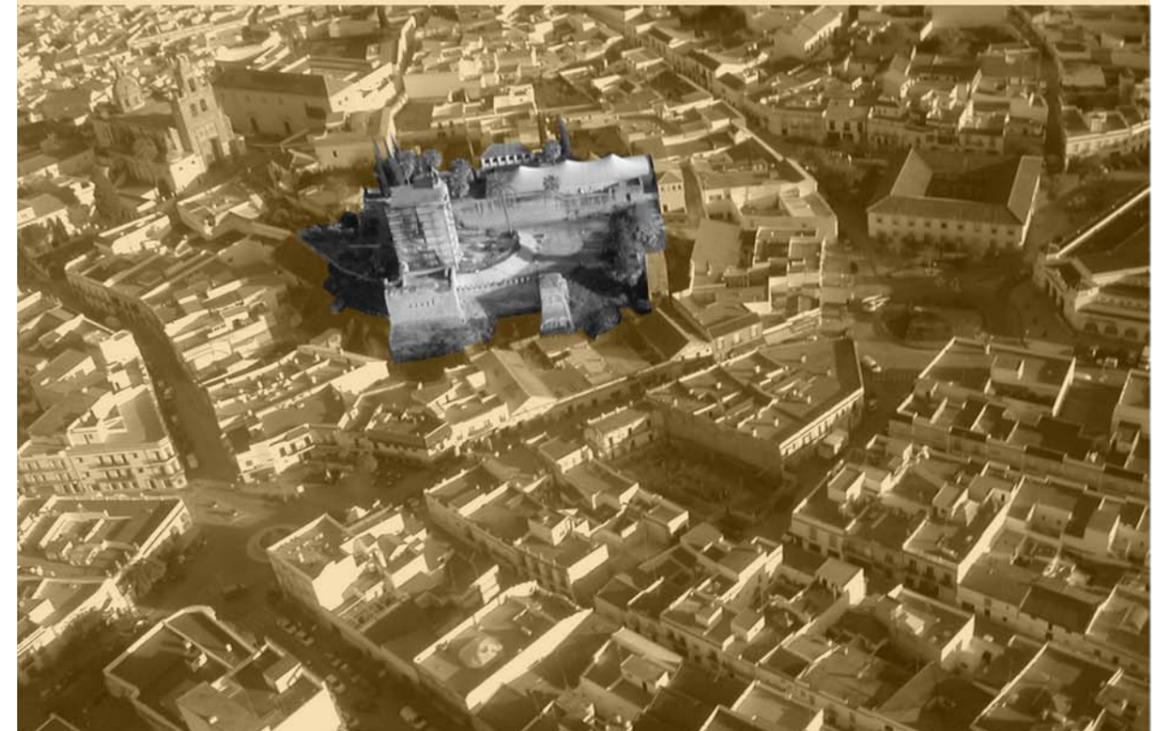


TEXTO REFUNDIDO

MARZO 2009

TOMO III
NORMATIVA URBANÍSTICA



Equipo Redactor

Fernando Mendoza
Fernando Amores
Pedro Perez Quesada

EXCMO AYUNTAMIENTO DE UTRERA



TÍTULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto, Ámbito, Contenido y Competencias.

Artículo 2.- Vigencia y efectos

Artículo 3.- Revisión del Plan Especial

Artículo 4.- Modificaciones puntuales del Plan Especial.

Artículo 5.- Documentación: contenido y valor relativo de sus elementos.

Artículo 6.- Delimitación del Plan Especial

Artículo 7.- Normativa para las áreas de influencia del Conjunto Histórico de Utrera incluidas en este Plan Especial

Artículo 8.- Elementos catalogados exteriores a la delimitación del Plan Especial de Protección de Utrera.

Artículo 9.- Edificios considerados fuera de ordenación

TÍTULO II. ORGANISMOS RESPONSABLES, ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 10.- Organismos responsables de la gestión y ejecución del Plan Especial.

Artículo 11.- Seguimiento del Plan de Etapas.

Artículo 12.- Instrumentos de actuación urbanística.

CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 13.- Definición.

Artículo 14.- Unidades de Ejecución de Desarrollo directo

Artículo 15.- Estudios de Detalle.

Artículo 16.- Características adicionales de los Estudios de Detalle.

Artículo 17.- Documentación complementaria de los Estudios de Detalle.

CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 18.- Actuaciones de tipo urbanístico y patrimonial

Artículo 19.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Artículo 20.- Actuaciones públicas y privadas.

Artículo 21.- Sistemas de actuación.

Artículo 22.- Instrumentos de gestión simple.

CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 23.- Conjunto de actuaciones urbanísticas para la realización del Plan Especial.

Artículo 24.- Clases de Proyectos.

Artículo 25.- De los Proyectos de Urbanización.

Artículo 26.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 27.- Normas de Urbanización.

Artículo 28.- De los Proyectos de Reparcelación.

TÍTULO III.- TIPOS DE OBRAS GENERALES EN EDIFICIOS EN EL PLAN ESPECIAL.

Artículo 29.- Tipología de obras

Artículo 30.- Obras en los edificios

Artículo 31.- Obras de mantenimiento

Artículo 32.- Obras de Conservación (artículo 22 de la Ley 14/07 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía)

Artículo 33.- Obras de Consolidación

Artículo 34.- Obras de Rehabilitación

Artículo 35.- Obras de Reconstrucción.

Artículo 36.- Obras de demolición.

Artículo 37.- Obras de nueva edificación.

Artículo 38.- Obras de adaptación a la normativa de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

TÍTULO IV. -NORMAS DE PROTECCIÓN Y OBRAS AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 39.- Carácter de las Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico

Artículo 40.- Criterios para la catalogación de edificios.

Artículo 41.- Conservación de Inmuebles Catalogados.

CAPITULO 2.- OBRAS ADMITIDAS Y EXCLUIDAS

- Artículo 42.- Obras admitidas con carácter general en inmuebles catalogados.
- Artículo 43.- Obras admitidas en elementos catalogados según su grado de protección.
- Artículo 44. Obras admitidas y excluidas en el GRADO A. PROTECCIÓN INTEGRAL.
- Artículo 45.- Obras admitidas y excluidas en el Grado B. PROTECCIÓN GLOBAL
- Artículo 46- Obras admitidas y excluidas en el Grado C. PROTECCIÓN TIPOLOGICA
- Artículo 47.- Obras admitidas y excluidas en el Grado D. PROTECCIÓN AMBIENTAL
- Artículo 48.- Construcción de garajes- aparcamientos.
- Artículo 49.- Documentación Complementaria.
- Artículo 50.- Excepción del cumplimiento de las Normas Generales de la edificación para edificios catalogados.
- Artículo 51.- Protección de usos
- Artículo 52.- Protección del parcelario
- Artículo 53.- Protección de alineaciones
- Artículo 54.- Protección de la calidad del ambiente urbano
- Artículo 55.- Protección del Nomenclátor de calles

CAPITULO 3. - CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE MONUMENTOS O BIENES DE INTERES CULTURAL Y SUS ENTORNOS.

- Artículo 56. - Ámbito y Aplicación.
- Artículo 57. - Proyectos de intervención en Bienes de Interés Cultural.
- Artículo 58.- Intervenciones en el entorno de Bienes de Interés Cultural.
- Artículo 59. - Autorizaciones y licencias.
- Artículo 60.- Obras sobre fachada.
- Artículo 61.- Visualizaciones.

CAPITULO 4.- TIPOLOGÍAS PROTEGIDAS

- Artículo 62.- Conceptos generales y fundamentación
- Artículo 63.- Tipología protegida "Casa Palacio"
- Artículo 64.- Tipología protegida "Casa Patio"

Artículo 65.- Tipología protegida "Casa Burguesa"

Artículo 66.- Tipología protegida "Molino de Aceite"

Artículo 67.- Tipología protegida "Casa Balcón"

Artículo 68.- Tipología protegida "Corral de Vecinos"

Artículo 69.- Tipología protegida "Casa Popular"

Artículo 70.- Tipología protegida Casa de Pisos

CAPITULO 5.- ELEMENTOS CATALOGADOS

- Artículo 71.- Fichas del Catálogo.
- Artículo 72.- EDIFICIOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL "A". Identificación.
- Artículo 73.- Edificios con Protección Global "B". Identificación
- Artículo 74.- Edificaciones de interés tipológico "C". Identificación.
- Artículo 75.- EDIFICIOS CON PROTECCIÓN URBANA "D". Identificación

CAPITULO 6.- EDIFICABILIDAD EN EDIFICIOS CATALOGADOS

- Artículo 76. - Modificación o subsanación de Errores de las Fichas de Catálogo.
- Artículo 77. - Edificabilidad.
- Artículo 78.- Edificabilidad en los edificios catalogados A y B.
- Artículo 79.- Edificabilidad en los edificios catalogados C
- Artículo 80.- Edificabilidad en los edificios catalogados D
- Artículo 81. - Edificabilidad en los Corrales de vecinos

TITULO V.- RUINAS Y DEMOLICIONES EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

- Artículo 82.- Aplicación
- Artículo 83.- Expedientes de Ruina
- Artículo 84.- Demoliciones
- Artículo 85.- Daños o demolición no autorizada de inmuebles, cuerpos de edificación y elementos protegidos.
- Artículo 86.- Intervenciones de sustitución en el ámbito del Conjunto Histórico.

TITULO VI.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

CAPITULO 1.-DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 87.- Objeto

Artículo 88.- Definición de Patrimonio Arqueológico.

Artículo 89.- Obligatoriedad.

Artículo 90.- Clases de intervenciones arqueológicas.

Sección 1ª.- Protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente.

Artículo 91.- Suelo objeto de cautela arqueológica.

Artículo 92.- Grados de protección.

Artículo 93.- Zonificación.

Artículo 94.-Grados de intervención.

Sección 2ª. Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente.

Artículo 95.- Ámbito o edificios cautelados.

Artículo 96.- Grados de protección e intervención.

Artículo 97.- Inmuebles cautelados

Sección 3ª Criterios de Conservación.

Artículo 98.- Criterios de Conservación.

Sección 4ª.-Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

Artículo 99.- Procedimiento general e intervención municipal.

Artículo 100.-Autorizaciones.

Artículo 101.-Comunicación posterior.

Artículo 102.-Información previa.

Artículo 103.- Actuaciones de Especial Interés Arqueológico.

Artículo 104.- Organización administrativa.

Artículo 105. -Evaluación, Sistematización y Difusión.

Artículo 106.- Régimen disciplinario.

Artículo 107.-Ordenes de ejecución.

Artículo 108.-Normas complementarias.

TITULO VII.-NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA

CAPITULO 1.- APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN ELEMENTOS NO CATALOGADOS.

Artículo 109.- Objeto

Artículo 110.- Aplicación

Artículo 111.- Patrimonio arquitectónico no catalogado.

Artículo 112.- Condiciones de la edificación.

CAPITULO 2.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 113.- Unidad Edificatoria.

Artículo 114.- Delimitación e identificación de las parcelas

Artículo 115.- Condiciones para la Agregación de Parcelas.

Artículo 116.- Condiciones de Segregación de Parcelas.

Artículo 117.- Condiciones para la edificación de una parcela

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 118.- Condiciones de situación y forma de los edificios

Artículo 119.- Aplicación

Artículo 120.- Alineación exterior y línea de edificación

Artículo 121.- Separación a linderos

Artículo 122.- Tipo edificatorio

Artículo 123.- Condiciones especiales de la edificación en manzana cerrada.

Artículo 124- Ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 125.- Ocupación bajo rasante

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 126.- Superficie edificable total

Artículo 127.- Tolerancia en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

Artículo 128.- Condiciones de Ocupación en Parcelas colindantes con lienzos de muralla.

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 129.- Altura de los edificios

Artículo 130.- Parcelas con fachadas a dos calles en esquina

Artículo 131.- Parcelas con fachadas opuestas o pasantes a dos calles con alturas distintas.

Artículo 132.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura señalada.

Artículo 133.- Altura libre de planta baja

Artículo 134.- Altura libre de piso

Artículo 135.- Sótanos

Artículo 136.- Patios

Artículo 137.- Cubrición de patios

Artículo 138.- Cota de pavimentación de patios

Artículo 139.- Mancomunidad de patios

CAPITULO 6.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 140.- Definición

Artículo 141.- Aplicación

Artículo 142.- Composición de las fachadas

Artículo 143.- Obras de sustitución y nueva planta.

Artículo 144.- Armonización de las edificaciones con su entorno

Artículo 145.- Tratamiento de plantas bajas

Artículo 146.- Materiales de fachada

Artículo 147.- Modificación de fachadas.

Artículo 148.- Soportales

Artículo 149.- Plantas bajas libres

Artículo 150.- Fachadas ciegas

Artículo 151.- Instalaciones en fachada

Artículo 152.- Cuerpos salientes

Artículo 153.- Anuncios.

Artículo 154.- Elementos salientes no permanentes

Artículo 155.- Portadas y escaparates

Artículo 156.- Medianeras

TITULO VIII.- NORMAS GENERALES DE USO.

CAPITULO 1.- APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS

Artículo 157.-Aplicación

Artículo 158.- Orden prioritario de implantación de usos públicos en los edificios aptos para ello.

CAPITULO 2.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 159.- Condiciones de los usos

Artículo 160.- Condiciones especiales de los usos

Artículo 161.- Usos en los sótanos

Artículo 162.- Actividades toleradas

CAPITULO 3.- USO RESIDENCIAL

Artículo 163.- Vivienda interior

Artículo 164.- Viviendas en semisótano

Artículo 165.- Dimensiones de los huecos de paso

Artículo 166.- Accesos comunes a las viviendas

CAPITULO 4.-USO DE TALLERES ARTESANALES

Artículo 167.- Condiciones de los talleres artesanales

CAPITULO 5.- USO DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS, CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 168. - Definición y Usos Pormenorizados.

Artículo 169.- Condiciones Particulares de Uso Pormenorizado de Hospedaje. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

Artículo 170.- Condiciones Particulares de Uso Pormenorizado de Alojamiento Comunitario. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

Artículo 171. - Condiciones particulares del Uso Pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

Artículo 172.- Condiciones particulares del Uso Pormenorizado de Comercio. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

Artículo 173.- Condiciones particulares del Uso Pormenorizado de Oficinas. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

Artículo 174.- Condiciones de los Despachos Profesionales

Artículo 175.- Condiciones particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

Artículo 176.- Construcción de aparcamientos en edificios no catalogados.

Artículo 177.- Calles peatonales en las que no se permite la construcción de aparcamientos.

CAPITULO 6.- USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PUBLICOS.

Artículo 178.- Definición y Usos Pormenorizados.

Artículo 179.- Condiciones del uso docente.

Artículo 180.- Condiciones del uso deportivo,

Artículo 181.- Servicios de interés público y social

Artículo 182.- Aplicación.

Artículo 183.- Compatibilidad de Usos.

Artículo 184 - Sustitución de uso dotacional.

Artículo 185.- Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

CAPITULO 7. USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 186.- Definición.

Artículo 187.- Usos pormenorizados.

Artículo 188.- Condiciones.

TITULO IX.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO, INFORMACION URBANISTICA E INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO 1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 189.- Contenido normal del deber de conservación

Artículo 190.- Colaboración municipal

Artículo 191.- Potestades públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 192.- Ordenes de ejecución de obras de mejora para la adaptación de los edificios a su entorno.

Artículo 193.- Inspección Técnica.

Artículo 194.- Derechos y deberes de los propietarios de inmuebles incluidos en el Catálogo.

Artículo 195.- Deber de conservación de los solares.

Artículo 196.- Destino provisional de los solares

CAPITULO 2.- APLICACIÓN DE LOS MECANISMOS DE COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Artículo 197.- Fundamentación legal.

Artículo 198.- Delimitación del suelo urbano no consolidado.

Artículo 199.- Edificios incluidos dentro del suelo urbano consolidado.

Artículo 200.- Definición de aquellos edificios que ocupan el suelo urbano no consolidado.

Artículo 201.- Derechos y deberes de los propietarios de los edificios que ocupan el suelo urbano no consolidado.

Artículo 202.- Forma de materializar la aportación.

Artículo 203.- Casos de aplicación de la aportación.

Artículo 204.- Destino de la aportación.

TITULO X.- NORMAS PARA ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO GENERAL DEL CONJUNTO HISTORICO DE UTRERA.

CAPITULO 1.- CATALOGO DE EDIFICIOS.

Artículo 205.- Contenido

Artículo 206.- Revisión del Catálogo

Artículo 207.- Modificaciones al Catálogo de edificios

Artículo 208.- Normas de aplicación para edificios catalogados.

Artículo 209.- Extensión del nivel de protección.

Artículo 210.- Sótanos y aparcamientos subterráneos colindantes con los recintos amurallados.

Artículo 211.- Recuperación de la imagen visual de los elementos catalogados.

CAPITULO 2.- CATALOGO DE ESPACIOS URBANOS

Artículo 212.- Definición

Artículo 213.- Normativa de tratamiento

CAPITULO 3.- CATALOGO DE MONUMENTOS PUBLICOS Y ELEMENTOS URBANOS SINGULARES.

Artículo 214.- Definición

Artículo 215.- Obras permitidas

Artículo 216.- Mantenimiento del emplazamiento original

TITULO XI.- COMISION TÉCNICA MUNICIPAL PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, ARTISTICO Y NATURAL Y OFICINA TÉCNICA PARA LA EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 217.- Objetivos y formación

Artículo 218.- Competencias

Artículo 219.- Alcance y contenido de sus dictámenes

Artículo 220.- De la Oficina Técnica para la ejecución del Plan Especial.

TITULO XII.- MEDIDAS MUNICIPALES DE PROMOCION DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Artículo 221.- Medidas municipales

Artículo 222.- Área de Rehabilitación Preferente

Artículo 223.- Ordenanza municipal de Rehabilitación

Artículo 224.- Premios anuales a la mejor rehabilitación urbana

Artículo 225.- Cooperación del Ayuntamiento de Utrera con la arqueología urbana

TÍTULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES**Artículo 1.- Objeto, Ámbito, Contenido y Competencias.**

1. El presente Plan Especial tiene por objeto la ordenación detallada y completa del ámbito delimitado por el Conjunto Histórico de Utrera, según BOJA 27-4-2002, num. 49 de 5 de Marzo. El presente Plan Especial contempla áreas complementarias definidas como *"entorno de la delimitación del Plan Especial"* y elementos exteriores al Conjunto que quedan protegidos y se detallan en los apartados correspondientes.

El Plan se redacta de acuerdo con la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, y Ley 14/07 de Patrimonio Histórico de Andalucía, en adelante L.P.H.A. siendo el instrumento de planeamiento adecuado para la ordenación y protección del ámbito territorial y cultural de Utrera. También cumple las estipulaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. El Plan Especial de Protección tiene como contenido las determinaciones recogidas en los artículos 20 y 21 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y artículo 30 y 31 de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz. Igualmente sigue las indicaciones del artículo 14 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de que este Plan Especial desarrolla y complementa las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa, tal y como indica la legislación vigente.

3. La normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Utrera se aplicará con carácter complementario a estas Normas Urbanísticas.

4. Emitido el informe favorable por la Consejería de Cultura, de acuerdo con artículo 29 de la Ley 14/07 del Patrimonio Histórico de Andalucía, y aprobado definitivamente el Plan Especial por el Excmo. Ayuntamiento de Utrera, éste será plenamente competente para autorizar las obras en el Conjunto Histórico de Utrera, incluidos los entornos de los Monumentos o Bienes de Interés Cultural (BIC) e Inscripciones Específicas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, según se expone en el art. 20 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y el art. 40 de la Ley 14/07 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 2.- Vigencia y efectos

1.- El Plan Especial entrará en vigor en la fecha de publicación de su aprobación definitiva, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. El Plan Especial tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su revisión o la modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley del Suelo, sus Reglamentos, las leyes de Patrimonio Histórico en todos aquellos aspectos que incidan en la Protección del Patrimonio Arquitectónico, Histórico, Artístico o Etnológico y las propias de este Plan Especial.

No obstante, las previsiones establecidas por el estudio económico y financiero del Plan Especial son de 12 (doce) años, equivalentes al mandato de tres Corporaciones Municipales.

2.- La entrada en vigor del Plan supone su publicidad, por la cual cualquier ciudadano tiene derecho a consultarlo y a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación. También supone su obligatoriedad, lo que significa el deber, legalmente exigible, del cumplimiento estricto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Administraciones, como para los particulares.

Artículo 3.- Revisión del Plan Especial

1.- A los 12 (doce) años de vigencia del presente Plan Especial, el Ayuntamiento de Utrera verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se producen alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un planeamiento de ámbito territorial y rango superior que así lo disponga.

b) Cuando el propio proceso de ejecución del Plan haga necesaria la modificación de sus objetivos, no previstos inicialmente, y que suponga la reconsideración de sus instrumentos económicos y financieros.

c) Dado el carácter incierto del Patrimonio Arqueológico, la revisión de las determinaciones referentes al mismo se realizará debido a hallazgo casual de gran importancia o como consecuencia de que las investigaciones y los hallazgos fortuitos que se realicen en el transcurso del tiempo recomienden la revisión de las determinaciones cuando se estime oportuno.

2.- El plan de etapas del Plan Especial será revisado por el Ayuntamiento de Utrera cada cuatro años (4) desde su entrada en vigor en función de los objetivos alcanzados, financiación asegurada, participación de otras administraciones públicas o cualquier otra cuestión de importancia para el futuro del Conjunto Histórico.

Artículo 4.- Modificaciones puntuales del Plan Especial.

1.- Se entiende por modificación puntual del Plan Especial toda alteración, adición o eliminación de cualquiera de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, según se establece en el artículo 3.

2.- Las modificaciones al Catálogo de edificios se regirá por lo establecido en el Título X, Capítulo 1, art.207, de las presentes Normas Urbanísticas.

3.- Cada modificación puntual se ajustará a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento y a las presentes Ordenanzas. Tendrá el grado de definición conceptual y documental correspondiente al nivel de Plan Especial. También justificará su incidencia sobre las previsiones del Plan y aportará un documento razonado sobre su oportunidad y necesidad.

4.- La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía deberá emitir un informe preceptivo y vinculante para su aprobación.

Artículo 5.- Documentación: contenido y valor relativo de sus elementos.

1.- Los distintos documentos del Plan Especial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, que no es otra que la protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Utrera y atendiendo a la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria del Plan señala los objetivos generales del Plan, expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultaron insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

b) Los Planos de Ordenación expresan los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, las alineaciones, las alturas, su nivel de protección y las rasantes del viario. Son unos planos operativos y sus determinaciones gráficas, en la materia de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos, salvo en las alturas de las edificaciones catalogadas, donde las especificaciones realizadas de las fichas de catálogo prevalecerán sobre el plano.

c) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo,

gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso, edificación del suelo y sus construcciones y las determinaciones sobre la protección del patrimonio edificado y arqueológico.

- d) El Catálogo, formado por fichas en las que se determinan los elementos a proteger en los edificios catalogados que complementan y pormenorizan a la Normativa Urbanística. Tiene carácter normativo en lo que se refiere a sus elementos a proteger y demás determinaciones individualizadas para cada edificación.
- e) El resto de la documentación del Plan (Memoria de Información y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas.

Si, a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable en primer lugar a la conservación del patrimonio histórico de Utrera y, posteriormente, al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al mayor y mejor interés de la colectividad.

Artículo 6.- Delimitación del Plan Especial

- 1.- El Plan Especial queda delimitado en los planos del Tomo II, D01, A,B, C Y D.
- 2.- La delimitación incluye el ámbito del Conjunto Histórico de Utrera, aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía.
- 3.- Además de la delimitación del Conjunto Histórico, el Plan delimita otras áreas urbanas complementarias por razones de coherencia y de incluir calles completas con igual normativa.
- 4.- Igualmente el Plan Especial incluye elementos catalogados exteriores al recinto de protección, que se consideran ligados indisolublemente al Conjunto Histórico de Utrera.

Artículo 7.- Normativa para las áreas de influencia del Conjunto Histórico de Utrera incluidas en este Plan Especial

- 1.- Las áreas definidas en los planos correspondientes están fuera de la delimitación oficial del Conjunto Histórico de Utrera pero quedan incluidas dentro de este Plan Especial como zonas de influencia del Conjunto Histórico.
- 2.- En ellas se aplicará toda la extensión de estas Normas Urbanísticas, incluyendo catalogación, normas de edificación y sistemas de gestión y compensación económica.

Artículo 8.- Elementos catalogados exteriores a la delimitación del Plan Especial de Protección de Utrera.

1. El Plan Especial incluye los siguientes elementos exteriores a su delimitación:

1. SANTUARIO DE NUESTRA SEÑORA DE LA CONSOLACIÓN Y CONJUNTO FABRIL ANEJO

Catalogación: Santuario de Consolación: A, Protección Integral

Claustro del Monasterio de Mínimos: B, Protección Global

Conjunto Industrial: D, Protección Urbana

2.- ESTACIÓN DE RENFE. C/ Abate Marchena 11.

Ref. catastral _ (2490013TG5129S)

Grado de protección: Protección Global "B"

3.- CONJUNTO DE VIVIENDAS. C/ Abate Marchena 5 y 7.

Ref. catastral _ (2490009TG5129S)

Catalogación: D, Protección Urbana.

4.- EDIFICACIÓN INDUSTRIAL: Cooperativa Andaluza Panadera.

C/ General Giraldez núm. 3

Ref. catastral _ (2597002TG5129N)

Grado de protección: Protección Tipológica "C"

5.- SILOS

Ref. catastral _ (2490024TG5129S)

Grado de protección: Protección Urbana "D"

6.-CAPILLA DE SAN FRANCISCO. (Cementerio)

Ref. catastral _ (2293001TG5129S)

Grado de protección: Protección Global "B",

7.- EDIFICIOS INDUSTRIALES EN LA FONTANILLA.

Ref. catastral _ (2292002TG5129S)

Grado de protección: Protección Urbana "D",

8.- VIVIENDAS ADOSADAS DE RENFE EN C/ EL DEPÓSITO 3

Ref. catastral _ (2490014TG5129N)

Grado de protección: Protección Tipológica "C"

9.- PUENTE DE LOS ACARREADORES

Ref. catastral _ (09002076TG5138A)

Grado de protección: Protección Global "B"

10.- VIVIENDA EN CALLE MAESTRO FELIPE PIÑERO 13

Ref. catastral _ (3284018TG5138S)

Grado de protección: Protección Urbana "D",

11.- SISTEMA HIDRÁULICO DEL ARCA DEL AGUA Y CANALIZACIÓN HASTA LA FUENTE DE LOS OCHO CAÑOS

Grado de protección: Protección Tipológica "C"

12.- GRANJA DE SANTA MATILDE

Grado de protección: Protección Tipológica “C”

13.- MOLINO DE SAN JOSÉ. EN CALLE MOLARES 17-21

Ref. catastral 36870 18-17-16

Grado de protección: Protección Tipológica “C”

14.- CHIMENEA DE LA FÁBRICA “LA UTRERANA”

Ref. catastral _ (2292001TG5129S)

Grado de protección: Protección Urbana “D”

2. Los grados de protección y las actuaciones que se permiten en cada uno, se encuentran definidas en el Título IV, Normas de Protección y obras autorizadas en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 9.- Edificios considerados fuera de ordenación

1.- Todos los edificios no catalogados en los que se permite el incremento del número de plantas, no se considerarán edificios fuera de ordenación al estar incluidos dentro de las previsiones de este Plan Especial.

2.- Los edificios que se reseñan a continuación se considerarán “fuera de ordenación” según el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

-Abedul 2. Catastro 31933-05
 -Álvarez Hazañas 8. Catastro 32880-08
 -Álvarez Quintero 29.- Catastro 30891-07
 -Álvarez Quintero 31.- Catastro 30891-06
 -Forcadell 2.- Catastro 29904-04
 -General Prim 8.- Catastro 29911-13
 -La Plaza 4.- Catastro 32880-16
 -Las Mujeres 3. Catastro 33884-12
 -María Auxiliadora 1.- Catastro 34891-04
 -María Auxiliadora 4.- Catastro 36910-29
 -María Auxiliadora 6.- Catastro 36910-30
 -María Auxiliadora 43.- Catastro 32920-07
 -María Auxiliadora 63.- Catastro 31912-01
 -Menéndez y Pelayo 29. Catastro: 33864-13
 -Perafán de Ribera 1. Catastro 32880-18
 -Perafán de Ribera 3. Catastro 32880-17
 -Pérez Galdós, 8. Catastro 33864-05
 -San Juan Bosco 14.- Catastro 34881-05
 -Sevilla 5. Catastro 30882-01
 -Sevilla 17. Catastro 30893-01
 -Sevilla 55. Catastro 29911-05
 -Virgen de Consolación 12. 33883-01
 -Virgen de Consolación 29. Catastro 34891-05

3.- En estos edificios no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

4.- Estos edificios podrán ser demolidos o rehabilitados en cualquier momento hasta conseguir las características de altura previstas para ellos en este Plan Especial.

TITULO II. ORGANISMOS RESPONSABLES, ORDENACIÓN, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL**CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 10.- Organismos responsables de la gestión y ejecución del Plan Especial.**

1.- El desarrollo, fomento de la gestión y ejecución del Plan Especial, corresponde, en primera instancia al Ayuntamiento de Utrera, dado que según el artículo 4 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, corresponde a los Ayuntamientos la misión de realizar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz que radiquen en su término municipal. Les corresponde, asimismo, adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo interés se encontrare amenazado. El Ayuntamiento de Utrera deberá también concertar con particulares, a través de Convenios Urbanísticos, las actuaciones necesarias y convenientes para el cumplimiento de los fines del Plan Especial del Protección.

2. - El resto de las administraciones central, autonómica y provincial, colaborarán en el desarrollo y cumplimiento del Plan, dentro del ámbito de las competencias de cada una. Se ocuparán fundamentalmente de la restauración y puesta en uso de edificios públicos catalogados, del desarrollo de las infraestructuras, equipamientos, servicios y desarrollo de las Unidades de Ejecución definidas en el Plan Especial y para ello establecerán los mecanismos de cooperación con el Ayuntamiento de Utrera para la consecución de los objetivos fijados. Todo ello según estipula el artículo 4, "Cooperación y colaboración interadministrativas", de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.- Los particulares colaborarán en la ejecución del Plan Especial con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

4.- Según el artículo 14 de la Ley 14/07 del Patrimonio Histórico de Andalucía, los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, sean públicos o privados, se hallen o no catalogados estos bienes, tienen el deber y el derecho de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos, de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores

Artículo 11.- Seguimiento del Plan de Etapas.

1.- Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Especial, deberán ajustarse al orden de prioridades y plazos previstos en el Plan de Etapas, que tienen carácter vinculante.

2.- El incumplimiento del Plan de Etapas permitirá al Ayuntamiento de Utrera, previa declaración formal, formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar los ámbitos de actuación o sustituir los sistemas de ejecución aplicables, utilizando, en última instancia, el procedimiento de expropiación.

Artículo 12.- Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del Plan Especial se utilizará los siguientes tipos de instrumentos según dispone la legislación urbanística y patrimonial:

- 1.-Instrumentos de ordenación
- 2.-Instrumentos de gestión
- 3.- Instrumentos de ejecución.

CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**Artículo 13.- Definición.**

Se denominan instrumentos de ordenación a aquellos documentos urbanísticos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan Especial.

Artículo 14.- Unidades de Ejecución de Desarrollo directo

Las siguientes Unidades de Ejecución se realizarán de forma directa, mediante los correspondientes proyectos de obras y de reparcelación, en su caso, tanto por la Corporación Municipal como por particulares:

- 03.- ASV del Plan General de Utrera que afecta a la parcela de Corredera 67, conexión con callejón de Capachuelos. Actuación municipal.
- 10.- Tratamiento del Muro. Actuación municipal.
- 11.- Ampliación del Ayuntamiento. Actuación municipal.
- 12.- Nueva Biblioteca en el antiguo palacio de los Condes de la Maza. Actuación municipal.
- 16.- Apertura de calle peatonal en C/ Fernanda y Bernarda num. 16. Actuación municipal.

Artículo 15.- Estudios de Detalle.

1.- Los instrumentos de ordenación para el desarrollo del Plan Especial son los Estudios de Detalle, según dispone el artículo 14 de la Ley del Suelo, Capítulo VI del Reglamento de Planeamiento (artículos 65 y 66) y artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos que especifica el Plan Especial, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por voluntad propia o a instancia de parte. Su aprobación se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y artículos 32 y 33 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y será obligatorio un informe vinculante de la Consejería de Cultura en todos los casos.

3.- Los Estudios de Detalle se redactarán en las siguientes Unidades de Ejecución:

- 01.- Recuperación de trazado histórico desde C/ Tetuán a C(Menéndez Pelayo.
- 02.- Calle peatonal siguiendo el trazado de la muralla.
- 04.- Recuperación de trazado histórico entre C/ Concepción y C/ La Plaza.
- 05.- Entorno de la Fuente de los Ocho Caños.
- 06.- Hospital de la Maternidad.
- 07.- Arco de la Villa.
- 08.- Castillo de Utrera
- 09.- Tratamiento del entorno del Santuario de Consolación.
- 13.- Alhóndiga
- 14.- Aparcamiento en el Colegio de los Salesianos.
- 15.- Apertura de calle y nueva alineación del Parque Huerta de la Vereda.

Artículo 16.- Características adicionales de los Estudios de Detalle.

Por tratarse de un Plan Especial de Protección, los Estudios de Detalle, además, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.- Las soluciones propuestas deberán contar con un estudio histórico y arqueológico que justifique su idoneidad.
- 2.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, zonas libres o dotaciones para equipamientos comunitarios.

3.- La ordenación del Estudio de Detalle no podrá dejar medianeras vistas si no se tratan con la misma dignidad que las fachadas principales. Las medianeras antiguas resultantes de la ordenación deberán tratarse con el mismo criterio, creando espacios urbanos de diseño agradable y controlado. En caso de imposibilidad de este tratamiento por no poder abrir vistas a predios colindantes, se deberán dotar de un sistema de jardineras con plantas trepadoras y riego por goteo, garantizando el mantenimiento de las enredaderas hasta cubrir las medianeras.

4. - Se deberán proteger los árboles existentes, aislados o en su conjunto. Su supresión deberá ser razonada, según informe de técnico forestal, y en caso imprescindible se replantarán 5 (cinco) unidades de la misma especie y de un mínimo de 3 m de altura por cada elemento suprimido o trasplantado. A estos árboles de nueva plantación se les deberá dotar de un sistema de riego por goteo y garantizar suficientemente su mantenimiento hasta que el Ayuntamiento de Utrera se haga cargo de su conservación y hayan arraigado definitivamente.

5.- No se podrán cerrar los patios medianeros de luces de las edificaciones colindantes, o en su caso, se deberá hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyectan.

6.- Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten se harán coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes. Igualmente se procederá con los pasajes o sendas peatonales.

Artículo 17.- Documentación complementaria de los Estudios de Detalle.

Además de las determinaciones establecidas por el Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle en el ámbito del Plan Especial de Utrera deberán aportar la documentación suficiente, gráfica, fotográfica y fotomontajes para explicar suficientemente la propuesta, al menos, con el mismo grado de precisión que el Plan Especial.

CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 18.- Actuaciones de tipo urbanístico y patrimonial

Se establece un conjunto de actuaciones y acciones de tipo urbanístico y patrimonial para la ejecución del Plan Especial:

- 1.- Actuaciones de recuperación de viario histórico desaparecido o de formalización de bordes.
- 2.- Actuaciones de reequipamiento
- 3.- Tratamiento de conjuntos históricos
- 4.- Actuaciones de recuperación de imagen urbana
- 5.- Recuperación del conjunto defensivo de Utrera
- 6.- Otras actuaciones
 - Peatonalizaciones y racionalización del sistema viario.
 - Actuaciones sobre la infraestructura urbana.
 - Catalogación de bienes inmuebles, espacios urbanos y elementos de equipamiento.
 - Intervenciones sobre edificios protegidos, tanto de restauración como de rehabilitación.
 - Normativa de protección y actuación

Artículo 19.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

1.- Toda actuación de ejecución del planeamiento exigirá, según dispone en el Capítulo II de la Ley del Suelo y artículos 105 y 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la previa delimitación de unidades de ejecución dentro de cada área de reparto, al objeto de garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas previstos en el Plan Especial. En este sentido, cada actuación prevista en el Plan Especial constituye una Unidad de Ejecución.

2.- Quedan excluidas de la delimitación los casos previstos en la Ley del Suelo para las actuaciones asistemáticas en suelo urbano o se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

3.- Las actuaciones podrán ser discontinuas para el cumplimiento de los objetivos de la actuación urbanística.

4.- El Ayuntamiento de Utrera podrá delimitar de oficio las Unidades de Ejecución que estime oportunas para el mejor cumplimiento del Plan Especial

5.- Igualmente, quedan exceptuadas de la delimitación de Unidades de Ejecución:

-Las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el Reglamento de Planeamiento.

-Las construcciones para dotaciones de equipamiento y espacios libres en suelos calificados para estos usos que no se encuentren en una unidad de ejecución.

-Las obras y edificaciones que, conforme con estas Normas Urbanísticas, no consumen aprovechamiento lucrativo.

6.- Las unidades edificatorias deben entenderse que abarcan también el subsuelo de las mismas, por lo que las normas de agrupación, segregación y mantenimiento del parcelario son de aplicación también en el espacio subterráneo de las parcelas abarcadas por la delimitación, admitiéndose los garajes en sótanos mancomunados, en las Unidades de Ejecución que así lo especifiquen y según lo establecido en el artículo 114.

Artículo 20.- Actuaciones públicas y privadas.

1.- Las actuaciones de suelo previstas en el Plan Especial, se clasifican en públicas, privadas o mixtas en función de los agentes que las gestionan.

2.- Son actuaciones públicas las ejecutadas por una Administración, distinguiéndose entre las Municipales del Ayuntamiento de Utrera o Agrupaciones Urbanísticas y Convenios Urbanísticos y las Extra municipales, de otros entes y órganos de la Administración pública.

3.- Son actuaciones privadas las ejecutadas por particulares, sean o no propietarios de suelo, a su íntegro costo, según define el Reglamento de Gestión Urbanística.

Según el Reglamento de Gestión Urbanística se distinguen dentro de los privados:

- Individuales, los asumidos por una persona física o jurídica a título propio.
- Las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación
- Las entidades de conservación

4.- Son actuaciones mixtas las ejecutadas a través del sistema de Cooperación o mediante sociedades urbanísticas de capital público o privado, o cualquier otra forma de colaboración entre la Administración y los particulares, como se define en el Reglamento de Gestión Urbanística.

5.- El Ayuntamiento de Utrera fomentará en la medida más amplia posible la iniciativa particular, utilizando medios propios o el sistema de expropiación cuando lo indique el Plan Especial o no sea posible cualquier otro tipo

de actuación. En las Unidades de Ejecución donde se especifique se utilizará el sistema de reparcelación, según establece el Reglamento de Gestión en sus artículos 157 a 185 y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sección Cuarta, artículos 129 a 138, para una mejor distribución de beneficios y cargas.

6.- Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en el Reglamento de Gestión Urbanística y planos a escala mínima 1:500. Se justificará, en todo caso, la coherencia de todas las parcelas resultantes con el Plan Especial y se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico y suficiente precisión como para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 21.- Sistemas de actuación.

La ejecución del Plan Especial podrá llevarse a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo, en sus Reglamentos y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tales como el sistema de Compensación, sistema de Cooperación, sistema de Expropiación o por instrumentos de gestión simple. Estos sistemas quedan definidos en la Ley del Suelo, Reglamentos de Planeamiento y Gestión y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su Capítulo II.

Artículo 22.- Instrumentos de gestión simple.

1.- Se consideran instrumento de gestión simple aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación establecidos en la legislación urbanística. Se pueden considerar así las adquisiciones directas o los Convenios Urbanísticos.

2.- El sistema de actuación utilizado en última instancia será la expropiación, que sólo se adoptará cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados por otro sistema y siempre y cuando no se actúe en una Unidad de Ejecución previamente delimitada.

3.- Sin perjuicio de su aplicación a otros fines previstos por la legislación urbanística, la expropiación forzosa se adoptará en los siguientes casos:

-Para la ejecución de los sistemas generales de ordenación urbanística o de alguno de sus elementos.

-Para llevar a cabo actuaciones aisladas en el ámbito del Plan.

4.- El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante Contribuciones Especiales.

5.- Cuando sea necesario expropiar espacios destinados a uso y dominio público en suelo urbano, tales como viales y áreas libres, excluidos de Unidades de Ejecución, se tasarán por el valor establecido en los índices municipales de ordenación.

CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Artículo 23.- Conjunto de actuaciones urbanísticas para la realización del Plan Especial.

1.- Para la realización del Plan Especial se establecen un conjunto de actuaciones urbanísticas que tienen distintos objetivos. Estas actuaciones quedan recogidas en el Plan con el suficiente detalle para su desarrollo directo o bien se exige un Estudio de Detalle previo en los casos ya descritos en los artículos 14 y 15.

Hasta que no se tramiten los Estudios de Detalle, en los casos de las actuaciones que requieran los Proyectos de Reparcelación y Urbanización correspondientes, no podrán concederse licencias de obra en las áreas delimitadas. Sólo se podrán autorizar obras de emergencia o de conservación normal de la edificación.

2.- La aprobación definitiva del Plan Especial implica para las intervenciones programadas por expropiación la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

Artículo 24.- Clases de Proyectos.

1.- La ejecución de las determinaciones del Plan Especial se realizará mediante los siguientes proyectos técnicos:

- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Reparcelación
- Proyectos de Conservación (artículo 22 de la Ley 14/07 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía)
- Proyectos de restauración, rehabilitación y edificación
- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas
- Proyectos de actividades e instalaciones

Artículo 25.- De los Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan Especial.

2.- Los Proyectos de Urbanización se redactarán y ejecutarán de acuerdo con la Sección Sexta, artículos 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la ordenanza Municipal de Urbanización vigente en Utrera.

3.- A efectos de su plasmación en proyectos, las obras de urbanización se clasifican en los siguientes grupos:

- Excavaciones y movimientos de tierras
- Trazados de espacios públicos
- Pavimentación viaria
- Red de riego e hidrantes
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
- Redes de distribución de agua potable
- Redes de distribución de energía eléctrica
- Red de distribución de gas natural
- Canalizaciones para telecomunicaciones
- Galerías de servicios
- Acondicionamiento y jardinería de espacios libres y parques públicos
- Alumbrado público y artístico
- Realización de aparcamientos en superficie
- Señalización horizontal y vertical.

4.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que operen con los generales de Utrera, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5.- El contenido de los Proyectos de Urbanización será el establecido en la Ley del Suelo artículo 92, Reglamento de Planeamiento artículo 141 y artículo 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Además de este contenido, incluirán los siguientes documentos:

- Planos a escala mínima 1:500 en los que se fijen con claridad los límites del proyecto de urbanización a ejecutar, los viales, parques y jardines y demás espacios abierto.
- Catalogación del arbolado por su especie botánica, porte, edad y estado de conservación; los elementos del arbolado que hayan de trasladarse o trasplantarse por ser incompatibles con el Plan; las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.
- Pavimentos existentes y previstos.
- Cumplimiento de las determinaciones del Plan Especial en su ámbito de actuación.

Artículo 26.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo de una Unidad de Ejecución o Estudio de Detalle, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias de conformidad con el Reglamento de Planeamiento.

2.- Antes de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización o de la concesión de licencia de obras ordinaria en los proyectos redactados por la iniciativa privada, deberá constituirse por el promotor una garantía que establezca el Ayuntamiento, en concepto de reparación de los pavimentos y redes periféricas y de su correcto entronque. Esta garantía se podrá establecer en metálico, aval bancario o cualquier otra forma que garantice su inmediata ejecución municipal, en caso de incumplimiento de los compromisos establecidos con anterioridad..

3.- Las garantías se establecerán por el Ayuntamiento de Utrera y se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la administración que exige la Ley del Suelo y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, si fueran procedentes.

Artículo 27.- Normas de Urbanización.

1.- En todos los casos, las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, distribución de energía eléctrica, gas natural, alumbrado público y privado, telecomunicaciones y telefonía serán subterráneas, no admitiéndose instalaciones aéreas o grapadas por las fachadas.

2.- El Ayuntamiento no concederá Licencia de Obras a los Proyectos de Urbanización que no contemplen la totalidad de las redes subterráneas en los términos establecidos en el párrafo anterior.

3.- Bandas de circulación rodada.
Para ellas se utilizará, preferentemente, adoquín de granito pulido, aunque también podrá utilizarse otro tipo de piedra, siempre que se justifique adecuadamente por razones históricas, estéticas o funcionales y no suponga riesgo para los peatones porque resbale.

Queda prohibido, dentro de la delimitación del Conjunto Histórico, la utilización de hormigón asfáltico o similar, incluso en calzadas de tráfico rodado.

4.- Acerados y calles peatonales.
Los acerados y espacios peatonales se pavimentarán, preferentemente, con piedra natural. En todo caso se garantizará sus condiciones de conservación, no deslizamiento y adecuación al entorno.

5.- Arbolado.
Siempre que el acerado pueda garantizar un paso mínimo de ciento veinte (120) centímetros, las aceras deberán arbolarse. Las especies a utilizar dependerán del ancho de calle y de las dimensiones del alcorque. Se deberá garantizar, en todo caso, su adaptación al clima de Utrera y la ausencia de molestias para los balcones y ventanas a que den frente.

6.- Eliminación de barreras arquitectónicas.
-Se aplicará obligatoriamente el Decreto 72/92, de 5 de Mayo de la Junta de Andalucía titulado "*Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.*"

Artículo 28- Proyectos de Reparcelación.

1.- Será necesario, con carácter previo a cualquier concesión de licencia de obras, la definición de la parcela catastral, que se constituye como unidad de intervención a la que ha de venir referida toda solicitud de licencia.

2.- Para la definición de las parcelas de una Unidad de Ejecución, cuando éstas no vengan definidas en el Plan Especial, será necesaria la tramitación de un Proyecto de Reparcelación. Para agilizar el trámite de aprobación, se podrá tramitar conjuntamente el Proyecto de Reparcelación, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Obras, aunque en documentos separados.

3.- Toda alteración del parcelario existente habrá de ser objeto de un Proyecto de Reparcelación según la Sección Séptima, artículos 100 a 104, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para que éste proyecto sea autorizado por el Ayuntamiento de Utrera deberá cumplir las condiciones establecidas en el título VII, Capítulo 2 de estas Normas Urbanísticas.

TITULO III.- TIPOS DE OBRAS GENERALES EN EDIFICIOS EN EL PLAN ESPECIAL.**Artículo 29.- Tipología de obras**

El Plan Especial distingue los siguientes tipos de obras:

- a) Mantenimiento
- b) Conservación
- c) Consolidación
- d) Rehabilitación
- e) Obras de reconstrucción
- f) Obras de demolición
- g) Obras de nueva edificación

Artículo 30.- Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior de los edificios o en sus fachadas. En este concepto se incluyen los siguientes subtipos.

Artículo 31.- Obras de mantenimiento

Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en condiciones de salubridad y ornato. Incluyen pintura, retejados, limpieza de cubiertas, pequeñas reparaciones, reformas de tabiquería, etc.

Artículo 32.- Obras de Conservación (artículo 22 de la Ley 14/07 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía)

1. Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación o sustitución de elementos puntuales dañados. Para ello se utilizarán tecnologías de su época de construcción o de su reforma más importante. Podrá ser válida la eliminación de adiciones o prótesis inadecuadas, siempre que se justifique mediante un análisis documental histórico o análisis arqueológico de paramentos.
2. Las obras de conservación serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en las fichas correspondientes. Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de las intervenciones que los alterasen.
3. La reposición de elementos originales desaparecidos deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos de fachadas.
4. Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso la sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares a los originales.
5. Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán escogidos entre los originales que se documenten en los edificios.
6. Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

Artículo 33.- Obras de Consolidación

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de estabilidad, así como el afianzamiento de la estructura o cimentación. Incluye la reparación de los daños y patologías mediante el refuerzo o sustitución de elementos estructurales con posibles alteraciones menores de la estructura.

Artículo 34- Obras de Rehabilitación

1. Son las obras que tienen por finalidad la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio, o de alguno de los locales que lo integran, mediante la redistribución, reestructuración o reforma del espacio interior.
2. Las obras permiten la adaptación de las instalaciones a las nuevas normativas técnicas y de habitabilidad vigentes. Sin alterar la posición de muros exteriores, patios, escaleras u otros elementos protegidos, manteniendo las características tipológicas del edificio y quedando condicionada la nueva compartimentación a que sea respetuosa con dichos elementos. Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior, quedando condicionada la posible compartimentación alternativa a que sea respetuosa con los elementos protegidos.
3. Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado constructivo y posibles patologías, realizado mediante catas, ensayos, pruebas de carga y cualquier análisis que sea necesario, que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear. Además, se deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter particular:

- Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia y la tipología general del edificio. o que afecten negativamente a la tipología del edificio.
- Este estudio será realizado incluso en aquellos inmuebles catalogados que no incluyan en su ficha la *"protección del Conjunto Edificado"*.
- El cumplimiento de esta normativa será imprescindible para la obtención de ayudas a la rehabilitación.

Artículo 35.- Obras de Reconstrucción.

1. Estas obras consisten en la reproducción de la edificación preexistente, manteniendo sus características formales y utilizando el mismo sistema constructivo, excepto cuando haya razones técnicas que exijan soluciones alternativas. La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, tipología, materiales, disposición y decoración del edificio o partes del mismo.
2. Esta figura se aplicará de forma excepcional para aquellos casos determinados por la Ley de Patrimonio Histórico Español y artículo 39 de la Ley 14/07 del Patrimonio Histórico de Andalucía cuando se realicen demoliciones ilegales en edificios catalogados.

Artículo 36.- Obras de demolición.

Son las que suponen la desaparición parcial o total de la edificación existente.. Con carácter general quedan reguladas en el Título V, *"Ruinas y demoliciones en el ámbito del Plan Especial del Protección"*.

Artículo 37.-Obras de nueva edificación.

Son obras que contemplan la nueva construcción de edificios sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente. Contempla las siguientes variantes:

- Ampliación. Aumento de la superficie construida original mediante entreplantas, remotes o construcción de espacios libres de la parcela. Estas obras quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del edificio y a su autorización expresa en este Plan Especial, no siendo autorizables soluciones poco armónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.
- Nueva Planta. Realización de un edificio completamente nuevo sobre una parcela de terreno con tecnología estructural y cerramiento completamente distintas del preexistente. Al estar incluido dentro de un Conjunto Histórico, el nuevo edificio debe ajustarse a su entorno en cuanto a sus características arquitectónicas, materiales, color, texturas, apoyo de la edificación en el suelo y otras definidas en este Plan Especial.

En todos los casos se deberá justificar que el nuevo edificio supone una mejora arquitectónica y de entorno urbano respecto al edificio preexistente.

Artículo 38.- Obras de adaptación a la normativa de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

También se admiten, en toda la edificación y en todos los grados de protección, las obras de reforma parcial cuando tengan por finalidad adaptar el edificio a la normativa de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

TITULO IV. -NORMAS DE PROTECCION Y OBRAS AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO CATALOGADO

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 39- Carácter de las Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico

Las presentes Normas se derivan del cuerpo legislativo que regula el Patrimonio Histórico español y andaluz, asumiendo su aplicación práctica general en todo el ámbito del Plan Especial de Protección de Utrera y, en especial, en todos los edificios catalogados y en los edificios incluidos en los entornos de Bienes de Interés Cultural.

Artículo 40.- Criterios para la catalogación de edificios.

Los edificios protegidos por el Plan Especial comparten alguno o varios de los siguientes parámetros

- 1.- Tener una significación indudable en la historia de Utrera, más allá de su calidad arquitectónica.
- 2.- Calidad arquitectónica, compositiva o de manejo de materiales.
- 3.- Pertener a una tipología reconocible que crea tejido urbano y que está protegida por el Plan General de Utrera y, posteriormente, desarrollada en este Plan Especial.
- 4.- A pesar de no tener una calidad o una tipología característica, que contribuyan a crear escena urbana por su escala, uso de materiales, relación hueco macizo o cualquier otra.
- 5.- Suponer un hito singular y/o tener la consideración de Bien de Interés Cultural o Monumento Nacional.
- 6.- Contar con determinados elementos (puertas, rejas, azulejos, fuentes, etc) con valores históricos, etnológicos o artísticos.
- 7.- Que, aunque no posean valores arquitectónicos singulares, conformen un subconjunto arquitectónico o etnológico característico de Utrera. Estos subconjuntos pueden ser continuos (Altozano, Plaza de Clemente de la Cuadra) o discontinuos (casas del siglo XVIII, molinos de Utrera, restos del conjunto amurallado).
- 8.- Contar con un uso cualificado que imprime carácter a la edificación.
- 9.- Tener una significación especial desde el punto de vista arqueológico o de análisis paramental.
- 10.- Que tengan una relevancia singular en la historia económica de Utrera: arquitectura industrial.
- 11.- Que hayan supuesto intervenciones modernas de especial calidad dentro del Conjunto Histórico.

Artículo 41.- Conservación de Inmuebles Catalogados.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y el artículo 14 de la Ley 14/07 del Patrimonio Histórico de Andalucía, los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español o Andaluz respectivamente, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores.

CAPITULO 2.- OBRAS ADMITIDAS Y EXCLUIDAS

Artículo 42.- Obras admitidas con carácter general en inmuebles catalogados.

1. En todos los niveles de Catalogación, A, B, C o D, se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración, así como aquellas obras de adaptación a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2. En todos los edificios catalogados se conservará la fachada. Supone el mantenimiento de la fábrica original con los refuerzos y consolidaciones precisas pero sin introducir estructuras portantes que suponga cajeados y reducciones de la fábrica original. Podrán realizarse obras para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose las obras de rehabilitación y consolidación de los elementos existentes y la restitución de los elementos originales desaparecidos, respetando siempre los criterios de composición y simetría del edificio o recuperando huecos cegados.

En los edificios en los que la ficha de catálogo no proteja específicamente las fachadas, se admite la posibilidad de remodelación de huecos siempre que se justifique por razones de uso, habitabilidad y seguridad. Deberán estudiarse su disposición y dimensiones, balcones, tejares, guardapolvos, cornisas, recercados, avitolados, zócalos, impostas, carpinterías y cerrajerías existentes, para integrarlos con las edificaciones de su entorno.

3.- Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas en los edificios catalogados A y B, salvo que se justifique la restitución de una solución original modificada por una reforma inadecuada. En los edificios con niveles de catalogación C y D se podrán presentar soluciones para la remodelación conjunta de la totalidad de la planta baja, siempre que lo admita la ficha de catálogo.

4. Deberá procurarse en todo momento la recuperación de los tonos de pintura originales, realizándose las investigaciones oportunas y en cualquier caso deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.

5. Recuperación de las características morfológicas. En todos los edificios catalogados serán autorizables las obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores inadecuadas. Asimismo, será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio.

6. Densidad de vivienda.

-Los edificios catalogados A (Protección Integral) y B (Protección Global) no podrán subdividirse en unidades de vivienda menores.

-Los edificios catalogados con los niveles C (Protección Tipológica) , D (Protección Ambiental) y no catalogados, podrán subdividirse, cuando el uso pormenorizado principal sea vivienda, con la densidad máxima resultante de dividir la superficie construible sobre rasante por setenta (70) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

-Los parámetros dimensionales del párrafo anterior podrán modificarse en función de la Normativa que establezca, en cada momento, la Junta de Andalucía, sin que ello suponga modificación de este Plan Especial.

Artículo 43.- Obras admitidas en elementos catalogados según su grado de protección.

1.- Cada nivel de protección, A, B, C o D, lleva aparejado un nivel máximo de transformación arquitectónica y de obras autorizadas en función de los valores arquitectónicos o históricos a salvaguardar. Las obras autorizadas y el nivel de transformación están en consonancia con la importancia objetiva del edificio en cuanto a su valoración incluida en la Ley 14/07 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2.- Las parcelas con nivel de catalogación “A”, “B”, “C” o “D” no podrán agregarse a ninguna otra parcela.

Artículo 44. Obras admitidas y excluidas en el GRADO A. PROTECCIÓN INTEGRAL.

1. Se permiten en este grado de protección:
 - a) Las obras de restauración, conservación y consolidación estructural, de fachadas y cubiertas. Asimismo, se permite la reconstrucción de cubiertas, siempre que no se modifique su volumetría ni su sistema constructivo y se reutilice el material de cubrimiento recuperable.
 - b) La apertura excepcional de accesos en fachadas secundarias justificadas por necesidades funcionales. Este supuesto se podrá aplicar sólo a la huerta del Convento de La Purísima Concepción.
 - c) Las obras de reconstrucción en los supuestos contenidos en la legislación del Patrimonio Histórico. Este supuesto se aplicará al Castillo y recinto amurallado de Utrera.
 - d) Las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio, siempre que no afecten a elementos protegidos.
 - e) La demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.
2. No son autorizables en este grado de intervención:
 - a) El cambio de uso actual.
 - b) Las obras de demolición o de nueva edificación.
 - c) Las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos, así como las reformas de las particiones interiores.

Artículo 45.- Obras admitidas y excluidas en el Grado B. PROTECCIÓN GLOBAL

1. Se permiten en este grado de protección:
 - a) El cambio de uso justificando su idoneidad respecto a la tipología del edificio y su historia.
 - b) Las obras de restauración, conservación y consolidación estructural, de fachadas y cubiertas, así como obras de rehabilitación ligera. Asimismo, se permite la reconstrucción de cubiertas, siempre que no se modifique su volumetría ni su sistema constructivo y se reutilice el material de cubrimiento recuperable,
 - c) Las obras de reconstrucción en casos excepcionales debido al deterioro o pérdida de elementos de interés y suficientemente documentados. Este supuesto se aplicará específicamente a La Casa Surga y a C/ San Fernando 18.
 - d) Las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin alterar su estructura original.
 - e) La apertura excepcional de accesos en fachadas secundarias justificadas por necesidades funcionales. Este supuesto se podrá aplicar sólo a La Casa Surga y a la c/ San Fernando 18.
 - f) Las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería necesarias para la funcionalidad del edificio, siempre que no afecten a aquellos que estén protegidos.
 - g) La demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.
 - h) Las obras de nueva planta y ampliación se permitirán excepcionalmente según las condiciones expresadas en su ficha de catálogo.
2. No son autorizables en este grado de protección:
 - a) Las obras de demolición total.
 - b) Las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos.
 - c) El cambio de uso no acorde con las características arquitectónicas o históricas del edificio.

Artículo 46- Obras admitidas y excluidas en el Grado C. PROTECCIÓN TIPOLOGICA

1. Se permiten en este grado de protección:
 - a) El cambio de uso, justificando su idoneidad respecto a la tipología del edificio y su historia.
 - b) Las obras de restauración, conservación y consolidación estructural, de fachadas y cubiertas, así como obras de rehabilitación que no modifiquen el sistema constructivo, la situación de crujiás y forjados, la sección de la edificación o los espesores de los elementos estructurales y constructivos del conjunto edificado protegido o de sus partes, entendiendo por tales la situación del zaguán, de los patios principales y escalera principal definidas, en su caso, en la ficha del Catálogo. A los efectos de cómputo de la superficie edificada se excluirán los huecos de patio.
 - c) La apertura de paños de forjado para la ejecución de patios adicionales de los existentes.
 - d) La reforma o reconstrucción de cubierta, siempre que no se modifique su volumetría ni su sistema constructivo y se reutilice el material de cubrimiento recuperable, permitiéndose la construcción de azoteas o castilletes en crujiás interiores al servicio de la reforma.
 - e) Las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso, incluyendo la redistribución de huecos en muros, sin alterar las relaciones existentes entre sus elementos fundamentales (zaguán, patio, galería y escalera).
 - f) La apertura o reforma de huecos en fachadas secundarias por coherencia con la organización espacial y funcional interior.
 - g) La construcción de aparcamiento de vehículos sobre rasante siempre que lo permita el acceso desde fachadas secundarias y se cumpla lo establecido en los artículos 48,176 y 177 de estas Normas Urbanísticas.
 - h) Las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería necesarias para la funcionalidad del edificio, siempre que no afecten a elementos protegidos.
 - i) La demolición de elementos o cuerpos añadidos ajenos a la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.
 - j) La reconstrucción de aquellos elementos que, habiendo sido declarados en ruina, estuvieran sujetos a este grado de intervención.
 - k) Obras de ampliación en los corrales traseros no protegidos, según se especifica en el artículo 79 de estas Normas Urbanísticas.
2. No son autorizables en este grado de protección:

Las obras de demolición de la edificación, ni aquellas que sobrepasen los condicionantes establecidos en el apartado anterior.

Artículo 47.- Obras admitidas y excluidas en el Grado D. PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Se permiten en este grado de protección:
 - a) El cambio de uso
 - b) Las obras de restauración, conservación y consolidación estructural, de fachadas y cubiertas, así como obras de rehabilitación en las zonas conservadas o, como mínimo, en las zonas señaladas de interés en las fichas de Catálogo, así como obras en el resto del edificio. A los efectos de cómputo de la superficie edificada se excluirán los huecos de patio. Cuando la ficha de catálogo disponga específicamente de un área protegida en el interior de la parcela (Primera y Segunda crujiá, Patio, Escalera, etc.), el resto de la edificación se registrará por los criterios propios de la rehabilitación, según lo establecido en el artículo 34.
 - c) La apertura de huecos en fachadas por coherencia con la organización espacial y funcional interior, siempre que sean compatibles con los existentes.
 - d) Las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso.
 - e) La construcción de aparcamiento de vehículos sobre rasante, dependiendo de las determinaciones de la protección arqueológica que le afectare en su caso, definida en los planos correspondientes del Plan Especial y a lo establecido en los artículos 48,176 y 177 de este Plan Especial.

k) Obras de ampliación en los corrales traseros no protegidos, según se especifica en el artículo 80 de estas Normas Urbanísticas.

2. Se prohíbe en este grado de protección:

- a) La demolición total de la edificación.
- b) La eliminación de los elementos de protección que aparecen en la ficha particularizada.

Artículo 48.- Construcción de garajes- aparcamientos.

1. Se prohíbe, con carácter general, la construcción de garajes aparcamientos en sótanos en todos los edificios catalogados. En cuanto al aprovechamiento de plantas bajas como garaje se deberá justificar, que su transformación no altera la configuración de las fachadas porque utiliza huecos existentes para el acceso de vehículos y no altera o destruye espacios protegidos.
2. Tampoco se autorizan garajes en planta baja en las calles definidas en el artículo 177 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 49.- Documentación Complementaria.

Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas habrá que presentar, con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras, estado actual del edificio con fotografías interiores y exteriores, planimetría del estado actual sobre la que se expresarán inequívocamente las reformas a realizar, y en lo que respecta a los acabados de fachadas se aportará la documentación gráfica donde se pueda apreciar los colores definitivos en relación con los edificios colindantes, los cuales serán vinculantes en la concesión de la licencia de obras.

Artículo 50.- Excepción del cumplimiento de las Normas Generales de la edificación para edificios catalogados.

En los casos de rehabilitación y conservación de elementos y espacios catalogados no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación para edificios no catalogados, ni cualquier otra normativa sectorial que impida esta recuperación.

Artículo 51.- Protección de usos

- 1.- Los edificios incluidos en el Catálogo con usos expresamente señalados, sólo podrán destinarse a éstos. Las infraestructuras y servicios urbanos que resulten obsoletos podrán sustituirse por otros modernos adecuados al edificio.
- 2.- Los edificios incluidos en el Catálogo sin uso previsto expresamente señalado, mantendrán preferentemente su uso actual, si lo tienen, pero también podrán destinarse a los demás usos admitidos por el Plan Especial.
- 3.- Todos los edificios incluidos en el Catálogo podrán recuperar su uso original si éste es compatible con las presentes Normas Urbanísticas y se documenta fehacientemente.

Artículo 52.- Protección del parcelario

1. El parcelario definido en los planos del Plan Especial queda protegido, con carácter general, al ser un bien patrimonial. Sólo se admitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas autorizadas en estas Normas Urbanísticas.
2. Las parcelas cuyas dimensiones y forma no sigan las pautas de formación del resto del parcelario y que puedan modificarse según las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- Toda alteración del parcelario existente habrá de ser objeto de Proyecto de Parcelación, que será objeto de licencia municipal.
- Para que el cambio en el parcelario sea autorizado se deberá adaptar a las pautas de formación histórica del parcelario existente, lo que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.

Artículo 53.- Protección de alineaciones

En virtud de lo establecido en el art. 31.2a de la LPHA, las alineaciones representadas en los planos del Plan Especial, situadas dentro del ámbito del Conjunto Histórico, quedan protegidas con carácter general, no admitiéndose modificación alguna, excepto en las Unidades de Ejecución, en que se han producido con objeto de recuperar las pautas de formación histórica del viario, la relación del mismo con la edificación o por causas de interés general descritas en las fichas de actuación.

Artículo 54.- Protección de la calidad del ambiente urbano

- 1.- Fachadas.
 - a) No se autorizará la alteración de huecos, cornisas, impostas y demás elementos que definen las fachadas cuando afecten a su sentido compositivo.
 - b) No se autorizará la sustitución de revestimientos, carpintería, herrajes y demás elementos característicos de la edificación.
 - c) No se autorizará la colocación de aparatos de climatización, chimeneas, antenas o cualquier otro mecanismo tecnológico sobre las fachadas.
 - d) No se autorizará la situación de señales de tráfico sobre las fachadas de los edificios catalogados.
 - e) Aquellos que coloquen carteles o efectúan pintadas sobre edificios integrados en el Conjunto Histórico de Utrera, deberán restituir, a su costa, las fachadas al estado anterior a la agresión. En el caso de que la acción la realicen menores de edad, serán responsables sus padres o tutores legales.
- 2.- Cubiertas
 - a) No se autorizará la sustitución de tejados por otros tipos de cubierta.
 - b) No se autorizará la instalación de depósitos de agua u otras instalaciones sobre las cubiertas existentes, salvo las antenas, sean de televisión o de telefonía móvil, que se situarán en las crujeas posteriores o, en todo caso en zonas no visibles desde los espacios urbanos.
- 3.- Medianeras y paramentos exteriores
 - a) Con carácter general, las medianeras deberán tratarse adecuadamente mediante enfoscado, enlucidos, estucos o pintura, quedando expresamente prohibido los tratamientos bituminosos o con aislamientos proyectados sin revestir.
 - b) Todos los paramentos exteriores de los edificios se terminarán como fachadas.
- 4.- Publicidad
 - a) En los inmuebles catalogados como A y B queda prohibida la colocación de publicidad de cualquier tipo, salvo la institucional, que deberá adaptarse a los códigos corporativos de cada entidad.
 - b) Se retirará por el Ayuntamiento la publicidad a que hace referencia la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 16/1.985, del Patrimonio Histórico Español.
 - c) Para la publicidad autorizada se seguirá el artículo 153 de estas Normas Urbanísticas.
- 5.- Cables, conducciones y otros elementos externos

El presente Plan Especial exige el soterramiento de todas las instalaciones aéreas situadas hoy por las fachadas o en los ejes de las calles. El Ayuntamiento de Utrera, conjuntamente con las compañías suministradoras de electricidad, telefonía y cualquier otra que mantenga canalizaciones vistas, realizará un plan cuatrienal para el soterramiento de todos los cables existentes en todo el ámbito del Conjunto Histórico de Utrera, en cumplimiento de la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español.

6.- Urbanización

- a) El mobiliario urbano a utilizar será de materiales de calidad, tales como madera, acero cromado, aluminio fundido, fibras naturales y otras, quedando expresamente prohibido el mobiliario urbano con propaganda de marcas comerciales.
- b) Las especies de jardinería a utilizar serán fundamentalmente las autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas y pluviométricas de Utrera, evitando las especies exóticas o que requieran de mucha agua para su mantenimiento.

Artículo 55.- Protección del Nomenclátor de calles

El Plan Especial protege el nomenclátor tradicional de calles de Utrera. En el caso de que el Ayuntamiento de Utrera desee dedicar la calle a alguna persona o entidad, figurará en la placa correspondiente el nuevo nombre y el nombre original precedido por la palabra "Antigua".

CAPITULO 3. - CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE MONUMENTOS O BIENES DE INTERES CULTURAL Y SUS ENTORNOS.

Artículo 56. - Ámbito y Aplicación.

1. El ámbito de estas condiciones son las parcelas afectadas por la declaración de Bien de Interés Cultural y la delimitación de los entornos que se reseñan a continuación, aunque no se encuentren declaradas las edificaciones que les dan origen:

- Entorno de la Casa Surga
- Entorno de Santa María de la Mesa
- Entorno del Convento de la Purísima Concepción y Huerta
- Entorno de la Iglesia de Santiago
- Entorno del Convento de la Purísima Concepción y Huerta
- Entorno del Santuario de Consolación
- Entorno del Santuario Del Cuartel de la Guardia Civil
- Entorno del Castillo de Utrera.
- Entorno de la Casa Palacio Rialora
- Entorno de la Capilla de San Bartolomé
- Entorno de la Capilla de Ntra. Sra. del Carmen (Salesianos)
- Entorno de la Capilla de San Francisco
- Entorno de la antigua Sinagoga, Hospital de la Misericordia y Hermandad de la Caridad.
- Entorno Conjunto de Molinos
- Entorno del Hospital de la Resurrección.
- Entorno de la Casa de la Cultura
- Entorno de la Iglesia de los Dolores
- Entorno del Ayuntamiento
- Entorno de la Casa Enrique de la Cuadra
- Entorno de las Antiguas Casas Consistoriales
- Entorno de la Casa de Román Meléndez
- Entorno de la Fuente de los Ocho Caños
- Entorno del Teatro Municipal
- Entorno de la Casa Enrique de la Cuadra
- Entorno de la Casa de Saavedra

2. Igualmente estas condiciones serán de aplicación a los entornos marcados en este Plan Especial para edificaciones que, o bien no se les marca entorno en su declaración por ser anterior a la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y a la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andalucía, o son propuestas en el presente documento para su posible inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía con carácter específico:

Artículo 57. - Proyectos de intervención en Bienes de Interés Cultural.

Los proyectos de Conservación de los Bienes de Interés Cultural, obligatorios según el artículo 21 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 22 de esta ley y artículo 57 del Reglamento de Protección y Fomento Decreto 19/95 del 27 de Febrero

Artículo 58.- Intervenciones en el entorno de Bienes de Interés Cultural.

Las condiciones generales de entorno a aplicar a las edificaciones comprendidas en ellos serán las siguientes:

- a) Las edificaciones con continuidad física o medianeras comunes con Bienes de Interés Cultural declarados o incoados deberán tener en cuenta las servidumbres existentes con el monumento, el estado de las medianeras, la existencia o no de instalaciones y servicios comunes y los sistemas de cubiertas y evacuación de aguas, siempre en función del Monumento. Igualmente se deberá estudiar si han existido relaciones arquitectónicas históricas que hayan ligado la edificación con el Monumento. Todos los parámetros dimensionales de altura, ocupación y volumen estarán en función del Monumento
- b) En las edificaciones sin continuidad física con el Bien de Interés Cultural podrán permitirse tolerancias de hasta el 20% respecto a los parámetros fijados en relación a altura de planta baja y pisos con objeto de armonizar con el volumen del Monumento. El proyecto presentar  documentación gráfica y fotográfica en la que se recoja la propuesta de integración arquitectónica con el Monumento.

La documentación a presentar será la siguiente:

- a.- Memoria justificativa de las obras a realizar
- b.- Justificación de la adecuación de las obras al entorno del BIC, analizando los campos visuales de los edificios intervenidos y los BIC, aportando planos de planta con escala mínima de 1:500 y fotografías con los puntos de mira marcados.
- c.- Inclusión en el tejido urbano, aportando plantas del inmueble, sus colindantes y el BIC a escala mínima 1:200, distinguiendo el estado actual con la propuesta.
- d.- Integración compositiva con los edificios colindantes y el BIC, igualmente aportando el estado actual y la propuesta a escala mínima 1:100.

Artículo 59. - Autorizaciones y licencias.

1. Las autorizaciones para las obras que afectan al bien catalogado, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por el Capítulo 3 "Autorizaciones" del Título 3  "Patrimonio Inmueble" del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Se exceptúan del trámite anterior las actuaciones de mantenimiento, entendiendo por tales aquellas obras cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato.

3. Para la realización de obras en los inmuebles incluidos en los entornos de los bienes catalogados sólo será necesaria la petición de la oportuna licencia de obras al Ayuntamiento que se concederá de acuerdo con las prescripciones del presente Plan Especial.

4. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianeras, patios, cubiertas o cualquier otro elemento del bien catalogado y algún edificio del entorno será necesaria la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo.

Artículo 60.- Obras sobre fachada.

1 Todo proyecto de obra que afecte a la fachada de edificios incluidos en los entornos deberá aportar documentación completa, tanto del estado actual como del estado final previsto, en relación al Bien catalogado.

2. Toda obra o intervención sobre la fachada tanto del bien catalogado como del entorno, deberá llevar aparejada la desaparición u ocultación del cableado o cualquier otra instalación existente.

3. Queda prohibido el cambio de los materiales en fachada salvo que se trate de una restitución de los originales o el cambio se realice para mejor adecuar la fachada al entorno.

4. En relación al color a utilizar en los paramentos, deberán aparecer en el proyecto con carácter obligatorio, documentación gráfica o fotográfica de la fachada con los colores resultantes en relación a la fachada del bien catalogado, e igualmente deberá justificarse el color a utilizar si se cambia en relación a los originales o del entorno.

Artículo 61.- Visualizaciones.

Cualquier proyecto de sustitución, construcción de nueva planta o ampliación del inmueble incluido en el entorno del Bien catalogado deberá de aportar la documentación fotográfica y planimétrica, así como la documentación necesaria para el estudio, que permita aportar aspectos visuales de interés dentro de la trama propia de la zona y su incidencia sobre el Bien Cultural correspondiente.

CAPITULO 4.- TIPOLOGÍAS PROTEGIDAS

Artículo 62.- Conceptos generales y fundamentación

1. Las variantes formales que presenta la edificación en un conjunto histórico indican actividades y modos de expresión social de un pasado reciente que son susceptibles de ser definidas como “tipos”. Con independencia de que las funciones que se asocian a sus tipos edificatorios permanezcan vigentes o no en la actualidad, son reconocibles en ellos valores de antigüedad y estilo a partir de sus estructuras, espacios resultantes y organización general. En relación con ello, se puede vincular cada edificio catalogado con un tipo para deducir valores de conservación que afectan a parte o la generalidad de su distribución espacial y elementos constituyentes.

2. El artículo 13.1 del Plan General de Utrera establece unas tipologías básicas de protección tales como casa patio, corral de vecinos y casa de pisos. Igualmente remite al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera para ampliar y definir estas tipologías.

3. En Utrera las edificaciones protegidas pertenecen mayoritariamente a los siglos XVIII y XIX, si bien se cuenta con ejemplos de siglos anteriores. Dentro de cada tipología, con carácter general, serán protegibles los elementos que la definan, no permitiéndose intervenciones que los eliminen, distorsionen o rompan sus relaciones entre sí, debiendo estar las actuaciones sobre ellos encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación.

Artículo 63.- Tipología protegida “Casa Palacio”

1. Las Casas Palacio son edificios que responden básicamente a una organización estructural de casa-patio, si bien con un carácter singular, reflejado usualmente en su mayor superficie, en el tratamiento más monumental o en los materiales utilizados en sus fachadas, portadas, apeaderos, patios y jardines.

2. Son casas de 2 plantas, presentando a veces tercera planta de “solana” o mirador en crujía de fachada. Destaca de ésta el predominio del hueco grande y vertical en sus dos primeras plantas protegidas por rejas voladas o con balcones; y una tercera planta, si la tuviera, de menor altura, apilastrada por lo general, con huecos más pequeños y seriados construida frecuentemente con arcos. También debemos destacar la utilización del avitolado en toda o parte de la fachada, y la cubierta de tejas, que en muchos casos ha sido sustituida por una plana. El patio principal se muestra columnado con escalera asociada de especial empaque. Puede presentar patios secundarios y construcciones traseras de inferior calidad con funcionalidad de infraestructura agrícola.

Artículo 64.- Tipología protegida “Casa Patio”

La casa Patio es una edificación generalmente unifamiliar, en origen, la cual se caracteriza por la existencia de un patio, siendo éste el núcleo alrededor del cual se desarrolla el resto de la edificación junto con la escalera de acceso a las plantas superiores, estando su distribución muy condicionada por el tamaño de las parcelas.

Artículo 65.- Tipología protegida “Casa Burguesa”

Es una edificación unifamiliar de superficie media con desarrollo en el siglo XIX y principios del siglo XX. Más ornamentada al exterior que la casa popular a base de cerrajería, molduras, azulejería y remates, no tiene necesariamente que estar organizada alrededor de un patio central.

Artículo 66.- Tipología protegida “Molino de Aceite”

Es una edificación preindustrial de producción de aceite caracterizada por un conjunto de instalaciones de rotunda volumetría entre las que sobresalen la nave de la viga con la torre de almazara, naves de almacenamiento o molienda y grandes espacios abiertos laterales. La torre maciza de contrapeso constituye un elemento de caracterización paisajística e identitaria al sobresalir entre el caserío circundante y presentar un tratamiento decorativo singularizado a base de volúmenes caprichosos, remates y veletas.

Artículo 67.- Tipología protegida “Casa Balcón”

Constituye el conjunto de viviendas situadas en la plaza del Altozano caracterizadas por parcelas estrechas y tres plantas, por lo general, con grandes balcones corridos superpuestos para la contemplación de los espectáculos que se daban en la plaza, y que cuentan actualmente con locales comerciales en su planta baja.

Artículo 68.- Tipología protegida “Corral de Vecinos”

Son edificaciones plurifamiliares que se caracterizan por poseer un gran espacio libre en el interior de la parcela, ocupándose el resto con edificación por lo general de una o dos crujías adosadas a medianera, a las cuales se accede a través de una galería abierta al patio. Pueden tener cocinas y baños comunales.

Artículo 69.- Tipología protegida “Casa Popular”

1. Tienen la consideración de Casas Populares las edificaciones de carácter modesto, por lo general de una o dos plantas y cubierta de tejas, que frecuentemente disponen de patio de entidad menor situado por lo general tras dos primeras crujías. Muchas de ellas no se corresponden a una tipología definida al ser una mezcla de varias debido a las transformaciones producidas en el tiempo.

2. Se caracterizan, en términos generales, por disponer de la cota original, la cual puede ser más baja que la que actualmente dispone la calle, y una fachada con predominio del macizo, encontrándose el hueco de acceso resaltado con moldura simple, a veces apilastrada, con orejetas o rematada por cornisa, siendo este elemento muy característico. Presenta ventanas con rejas voladas y balcones que o bien disponen de una repisa bastante voluminosa en las casas de más prestancia, o con la cerrajería embebida, en las más modestas.

3. Pueden datarse a finales del siglo XVIII.

Artículo 70.- Tipología protegida Casa de Pisos

Son edificaciones plurifamiliares de finales del XIX y principios del XX caracterizadas por la división horizontal de las diferentes viviendas con escalera común y patio de luces de dimensiones reducidas. Presenta fachada con distribución regular de huecos no jerarquizados y alineaciones interiores variables, que definen pisos con servicios higiénicos y cocinas individuales.

CAPITULO 5.- ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 71.- Fichas del Catálogo.

Las fichas del catálogo definen en todos los edificios con algún nivel de protección las determinaciones, con carácter normativo, sobre los elementos a proteger, sus cautelas arqueológicas y cualquier otra referencia que se realice sobre la altura, la posibilidad de ampliación, etc.

Artículo 72.- EDIFICIOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL "A". Identificación.

Tienen asignado el nivel A, Protección Integral, los edificios que a continuación, se relacionan:

A

CALLE	N	DENOMINACIÓN	MANZANA	PARCELA
ALTOZANO PLAZA DEL	16	Iglesia de San Francisco	33890	08
CRISTO DE LOS AFLIGIDOS		Fuente de los Ocho Caños	075	09006
CRISTO DE LOS AFLIGIDOS	32	Capilla de la Trinidad	31830	44
PASEO DE CONSOLACIÓN		Santuario de Consolación	012	09001
PONCE DE LEÓN	2	Capilla del Hospital de la Santa Resurrección	31880	05
PONCE DE LEÓN	4	Iglesia de Santiago	31880	06
PONCE DE LEÓN	8	Castillo y recinto amurallado de Utrera	29870	22
PONCE DE LEÓN	11	Iglesia de la Purísima Concepción	31870	46
PORCHE SANTA MARÍA	7	Iglesia de Santa María de Mesa	32863	01
SAN FERNANDO		Arco de la Villa	32841	00
SAN JUAN BOSCO	10	Capilla de San Bartolomé	34881	03
SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	2	Iglesia de Los Dolores	32841	01

Artículo 73.- Edificios con Protección Global "B". Identificación

Tienen asignado un nivel de protección Global "B" los edificios que a continuación se relacionan, diferenciándose entre edificios religiosos, cuyo cambio de uso está restringido y edificios civiles o de viviendas:

B

CALLE	N	MANZANA	PARCELA
ABATE MARCHENA	11	24900	13
ALCALDE VICENTE GIRÁLDEZ	14	33891	09
ÁLVAREZ HAZAÑAS	2	32880	05
CANALEJAS	5	32900	04
CONSTITUCIÓN PLAZA DE LA		31880	05

DOÑA CATALINA DE PEREA	26	29870	26
GIBAXA PLAZA DE	1	32900	08
MARÍA AUXILIADORA	9	34900	01
MENÉNDEZ PELAYO	1	32880	11
MUJERES LAS	12	33880	10
MUJERES LAS		33880	12
PIO XII PLAZA DE	1	33880	11
NIÑO PERDIDO EL	S/N	32880	12
PASEO DE CONSOLACIÓN		012	09001
PLAZA LA	32	31870	20
PONCE DE LEÓN	2	31880	05
PONCE DE LEÓN	11B	31870	46
PRECIOSA	7	32862	22
RODRIGO CARO	3	31862	12
RODRIGO CARO	5	31862	11
ROMÁN MELÉNDEZ	2	30893	07
SAN FERNANDO	2	30860	13
SAN FERNANDO	16	31850	02
SAN FERNANDO	18	31850	03
SAN FERNANDO	21	31852	09
SAN JUAN BOSCO	13	36880	03
SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	2	32841	01
SEVILLA	22	31900	16
SEVILLA	24	31900	17
UTRERA - LOS PALACIOS		22930	01
VIRGEN DE LA CABEZA	1	28862	01
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	1	33890	07
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	3	33890	06
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	6	33884	16
Puente de los Acarreadores		076	09002

Artículo 74.- Edificaciones de interés tipológico "C". Identificación.

Se han identificado las siguientes casas que responden al grado de protección C , Protección Tipológica:

C

CALLE	NUMERO	MANZANA	PARCELA
		012	09001
ALBARRAN	1	30843	24
ALBARRAN	14	31850	10

ALCALDE FERNÁNDEZ HEREDIA	1	31893	18	CORREDERA LA	30	29920	40
ALCALDE FERNÁNDEZ HEREDIA	2	31900	06	CORREDERA LA	37	28910	05
ALCALDE FERNÁNDEZ HEREDIA	7	31893	15	CORREDERA LA	41	27930	31
ALCALDE FERNÁNDEZ HEREDIA	18	31900	14	CORREDERA LA	60	29920	55
ALCALDE VICENTE GIRÁLDEZ	16	33891	10	DEPÓSITO DEL	1	24900	14
ALCALDE VICENTE GIRÁLDEZ	20	33891	12	DOCTOR PASTOR	8	30893	09
ALCALDE VICENTE GIRÁLDEZ	27	32903	03	DOCTOR PASTOR	13	29900	13
ALCALDE VICENTE GIRÁLDEZ	29	32903	02	DOCTOR PASTOR	37	29900	02
ALCALDE VICENTE GIRÁLDEZ	38	32920	17	DON CLEMENTE DE LA CUADRA	3	32890	01
ALTOZANO PLAZA DEL	3	32890	15	DON CLEMENTE DE LA CUADRA	4	32894	11
ALTOZANO PLAZA DEL	4	32890	14	DON CLEMENTE DE LA CUADRA	5	31893	03
ALTOZANO PLAZA DEL	6	32890	12	DON CLEMENTE DE LA CUADRA	9	31893	01
ALTOZANO PLAZA DEL	7	32890	11	DON CLEMENTE DE LA CUADRA	12	32910	08
ALTOZANO PLAZA DEL	10	32890	08	DON CLEMENTE DE LA CUADRA	13	31900	03
ALTOZANO PLAZA DEL	13	32890	05	DON CLEMENTE DE LA CUADRA	14	32910	09
ALTOZANO PLAZA DEL	18	32880	02	DON CLEMENTE DE LA CUADRA	18	31911	04
ALTOZANO PLAZA DEL	20	32880	04	DON CLEMENTE DE LA CUADRA	21	31901	01
ÁLVAREZ HAZAÑAS	2	32880	05	DON CLEMENTE DE LA CUADRA	22	31911	02
ÁLVAREZ HAZAÑAS	13	34862	05	DOÑA CATALINA DE PEREA	4	31870	23
ÁLVAREZ HAZAÑAS	24	34860	06	DOÑA CATALINA DE PEREA	5	30860	09
ÁLVAREZ QUINTERO	11	29890	04	DOÑA CATALINA DE PEREA	6	31870	24
ÁLVAREZ QUINTERO	11A	29890	03	DOÑA CATALINA DE PEREA	7	30860	08
ÁLVAREZ QUINTERO	39	31901	06	DOÑA CATALINA DE PEREA	13	30860	05
ANTONIO MAURA	2	31852	03	DOÑA CATALINA DE PEREA	17	30860	03
ANTONIO MAURA	4	31852	05	DOÑA CATALINA DE PEREA	18	31870	30
ANTONIO MAURA	15	32850	21	DOÑA CATALINA DE PEREA	19	30860	02
CAMPANA	1	34881	25	DOÑA CATALINA DE PEREA	24	31870	33
CAMPANA	3	34881	24	EDUARDO DATO	5	27890	30
CANALEJAS	11	32903	11	ENRIQUE DE LA CUADRA PLAZA	1	31863	10
CANALEJAS	14	33900	19	ENRIQUE DE LA CUADRA PLAZA	2	31863	09
CERVANTES	1	33883	07	ENRIQUE DE LA CUADRA PLAZA	3	31863	08
CONCEPCIÓN	1	31870	57	FUENTE VIEJA LA	3	29870	14
CORREDERA LA	2	29890	11	FUENTE VIEJA LA	8	30890	11
CORREDERA LA	4	29890	12	GENERAL PRIM	27	29920	19
CORREDERA LA	8	29890	13	GIBAXA PLAZA DE	2	31900	01
CORREDERA LA	14	29900	22	GIBAXA PLAZA DE	3	31900	02
CORREDERA LA	17	27900	03	ISAAC PERAL	5	29890	15
CORREDERA LA	22	29900	26	JUAN RAMÓN JIMÉNEZ	2	28852	02
CORREDERA LA	28	29900	29	JUAN RAMÓN JIMÉNEZ	25	29860	16

LOSAS	1	35920	17	PONCE DE LEÓN	7	31870	49
MARCOS PÉREZ	2	31852	12	PONCE DE LEÓN	19	31870	36
MARCOS PÉREZ	4	31852	13	PORCHE SANTA MARÍA	7	31862	10
MARÍA AUXILIADORA	14	35910	24	RAMÓN Y CAJAL	3	31893	06
MARÍA AUXILIADORA	15	33902	04	RAMÓN Y CAJAL	5	31893	05
MARÍA AUXILIADORA	16	35910	25	RAMÓN Y CAJAL	12	32890	30
MARÍA AUXILIADORA	28	35920	19	RAMÓN Y CAJAL	14	32890	31
MARÍA AUXILIADORA	30	35920	20	RAMÓN Y CAJAL	34	34891	15
MARÍA AUXILIADORA	44	34930	50	RODRIGO CARO	4	31863	03
MARÍA AUXILIADORA	93	30924	01	RODRIGO CARO	6	31863	04
MATAMOROS	3	30860	31	ROMÁN MELÉNDEZ	3	30882	19
MATAMOROS	10	29860	08	ROMÁN MELÉNDEZ	4	30893	18
MENÉNDEZ PELAYO	10	32870	08	ROMÁN MELÉNDEZ	7	30882	17
MENÉNDEZ PELAYO	12	33860	01	ROMÁN MELÉNDEZ	27	30882	16
MENÉNDEZ PELAYO	14	33860	02	RUEDA	4	33900	16
MENÉNDEZ PELAYO	17	32862	15	RUIZ GIJÓN	6	29870	17
MENÉNDEZ PELAYO	19	32862	14	RUIZ GIJÓN	10	29870	19
MENÉNDEZ PELAYO	26	33850	03	SACRAMENTO	1	34860	02
MENÉNDEZ PELAYO	31	33864	12	SALTERAS	9	33891	02
MOLARES LOS	17	36870	18	SALTERAS	11	33891	04
MOLINO	13	35910	51	SAN FERNANDO	6	30860	15
PABLO PÉREZ	3	31910	09	SAN FERNANDO	20	30843	01
PADRE MIGUEL ROMÁN	2	32863	01	SAN FERNANDO	23	32850	20
PADRE MIGUEL ROMÁN	5	33860	15	SAN FERNANDO	25	32850	18
PADRE MIGUEL ROMÁN	7	33860	14	SAN FERNANDO	35	32841	10
PADRE MIGUEL ROMÁN	11	33860	12	SAN JUAN BOSCO	3	36880	08
PARTERA	3	30913	09	SAN JUAN BOSCO	9	36880	05
PERAFÁN DE RIVERA	12	31870	06	SAN JUAN BOSCO	11	36880	04
PEREZ GALDÓS	1	34860	01	SAN JUAN BOSCO	13	36880	03
PLAZA LA	1	32870	01	SAN JUAN BOSCO	33	35850	12
PLAZA LA	6	31870	07	SANTA ANA	4	27882	15
PLAZA LA	8	31870	08	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	4	33850	34
PLAZA LA	14	31870	19	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	7	32850	12
PLAZA LA	18	31870	13	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	22	33850	43
PLAZA LA	22	31870	15	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	27	33860	07
PLAZA LA	26	31870	17	SEVILLA	3	30882	02
PLAZA LA	28	31870	18	SEVILLA	6	32890	23
PLAZA LA	30	31870	19	SEVILLA	14	31893	10
PONCE DE LEÓN	5	31870	50	SEVILLA	15	30893	02

SEVILLA	18	31893	12
SEVILLA	19	30891	04
SEVILLA	30	31901	11
SEVILLA	36	31910	11
SEVILLA	37	29913	04
SEVILLA	39	29913	03
SEVILLA	40	31910	13
SEVILLA	44	30913	11
SEVILLA	46	30913	12
SEVILLA	47	29911	09
SEVILLA	54	30920	07
TRIANILLA PLAZA DE LA	4	27930	10
VELARDE	2	33894	07
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	2	33884	14
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	5	33890	05
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	8	33884	01
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	16	34880	01
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	18	34881	26
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	19	33894	02
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	23	34891	08
VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	27	34891	06
VIRGEN DEL ÁGUILA	1	25900	05
XIMÉNEZ SANDOVAL PLAZA DE	3	28870	01

ALTOZANO PLAZA DEL	12	32890	06
ALTOZANO PLAZA DEL	14	32890	04
ALTOZANO PLAZA DEL	17	32880	01
ALTOZANO PLAZA DEL	19	32880	03
ALTOZANO PLAZA DEL	23	32880	24
ALTOZANO PLAZA DEL	26	32880	20
ALTOZANO PLAZA DEL	30	31880	02
ALTOZANO PLAZA DEL	31	31880	01
ÁLVAREZ QUINTERO	20	30893	15
ÁLVAREZ QUINTERO	45	32910	07
ANTÓN QUEBRADO	6	31862	04
ANTÓN QUEBRADO	8	31862	05
ANTÓN QUEBRADO	12	31862	07
ANTONIO MAURA	7	32850	25
ANTONIO MAURA	9	32850	24
BOHÓRQUEZ	3	31870	45
BOHÓRQUEZ	5	31870	44
BOHÓRQUEZ	17	31870	39
CAMPANA	13	34881	19
CANALEJAS	16	33900	20
CASTILLEJO	9	29913	13
CERVANTES	6	33884	03
CERVANTES	9	33883	03
CONCEPCIÓN	2	31870	51
CONSTITUCIÓN PLAZA DE LA	1	32890	18
CONSTITUCIÓN PLAZA DE LA	2	32890	19
CONSTITUCIÓN PLAZA DE LA	4	30882	04
CONSTITUCIÓN PLAZA DE LA	7	30882	08
CONSTITUCIÓN PLAZA DE LA	11	30882	12
CORREDERA LA	11	27900	06
CORREDERA LA	16B	29900	23
CORREDERA LA	24	29900	27
CORREDERA LA	25	28910	11
CORREDERA LA	26	29900	28
CORREDERA LA	44	29920	47
CORREDERA LA	61	27930	21
CORREDERA LA	69	27930	17
CORREDERA LA	71	27930	16
CORREDERA LA	75	27930	14

Artículo 75.- EDIFICIOS CON PROTECCIÓN URBANA "D". Identificación

D

CALLE	NUMERO	MANZANA	PARCELA
ABADES	52	25900	29
ABATE MARCHENA	5-7	24900	11
AFANADOR	4	32903	14
ALBARRAN	8	31850	07
ALCALDE FERNÁNDEZ HEREDIA	8	31900	09
ALCALDE FERNÁNDEZ HEREDIA	9	31893	14
ALCALDE FERNÁNDEZ HEREDIA	14	31900	12
ALCALDE VICENTE GIRÁLDEZ	31	32910	03
ALTOZANO PLAZA DEL	5	32890	13
ALTOZANO PLAZA DEL	8	32890	10
ALTOZANO PLAZA DEL	9	32890	09

CRISTO DE LOS AFLIGIDOS	94	28852	27	FUENTE VIEJA LA	7	29870	11
CRISTOBAL COLÓN	4	36880	11	FUENTE VIEJA LA	7	29870	12
CRISTOBAL COLÓN	8	36880	13	FUENTE VIEJA LA	10	30890	12
CRISTOBAL COLÓN	9	36910	23	FUENTE VIEJA LA	12	30890	13
CRISTOBAL COLÓN	28	36880	02	FUENTE VIEJA LA	14	30890	14
DOCTOR PASTOR	16	30891	16	GENERAL PRIM	2	29913	10
DOCTOR PASTOR	35	29900	03	GENERAL PRIM	10	29911	14
DON CLEMENTE DE LA CUADRA	1	32890	02	JUAN DE ANAYA	7	31850	17
DON CLEMENTE DE LA CUADRA	7	31893	02	JUAN DE ANAYA	9	31850	16
DON CLEMENTE DE LA CUADRA	10	32900	07	MAESTRO BERNABÉ GARCÍA	1	29900	01
DON CLEMENTE DE LA CUADRA	20	31911	03	MAESTRO BERNABÉ GARCÍA	8	29920	38
DON CLEMENTE DE LA CUADRA	23	31910	04	MAESTRO BERNABÉ GARCÍA	10	29920	39
DON CLEMENTE DE LA CUADRA	27	31910	02	MAESTRO FELIPE PIÑERO	13	32840	18
DON CLEMENTE DE LA CUADRA	29	31910	01	MARÍA AUXILIADORA	17	33902	03
DONAIRES	2	30913	18	MARÍA AUXILIADORA	19	33902	02
DONAIRES	7	30920	12	MARÍA AUXILIADORA	24	35910	29
DOÑA CATALINA DE PEREA	8	31870	25	MARÍA AUXILIADORA	26	35920	18
DOÑA CATALINA DE PEREA	15	30860	04	MARÍA AUXILIADORA	103	29920	14
DOÑA CATALINA DE PEREA	16	31870	29	MARÍA AUXILIADORA	116	29930	07
DOÑA CATALINA DE PEREA	20	31870	31	MARÍA AUXILIADORA	126	29930	12
DOÑA CATALINA DE PEREA	21	30860	01	MATAMOROS	4	29860	05
DOÑA CATALINA DE PEREA	22	31870	32	MATAMOROS	4D	29860	04
DOÑA CATALINA DE PEREA	28	29870	27	MATAMOROS	5	30860	29
EDUARDO DATO	6	27900	09	MATAMOROS	13	30860	25
EDUARDO DATO	7	27890	29	MATAMOROS	16	29860	11
EDUARDO DATO	9	27890	28	MENÉNDEZ PELAYO	3	32862	21
EDUARDO DATO	13	27890	26	MENÉNDEZ PELAYO	4	32870	03
EDUARDO DATO	19	27890	23	MENÉNDEZ PELAYO	22	33850	01
EDUARDO DATO	35	27890	16	MENÉNDEZ PELAYO	24	33850	02
EDUARDO DATO	39	27890	14	MENÉNDEZ PELAYO	27	33864	15
FÉLIX UTRERA	3	29904	16	MENÉNDEZ PELAYO	33	33864	10
FERNANDA Y BERNARDA	10	28884	05	MENÉNDEZ PELAYO	41	34860	34
FONTANILLA LA	48	22920	02	MOLINO	22	36910	44
FRAY CIPRIANO DE UTRERA	5	33874	06	MOLINO	31	35910	06
FRAY CIPRIANO DE UTRERA	8	32862	05	PADRE MIGUEL ROMÁN	3	33860	16
FUENTE VIEJA LA	1	29870	15	PARTERA	4	31910	16
FUENTE VIEJA LA	2	30890	08	PARTERA	8	31910	18
FUENTE VIEJA LA	4	30890	09	PARTERA	20	31911	01
FUENTE VIEJA LA	6	30890	10	PASEO DE CONSOLACIÓN		012	09001

PERAFÁN DE RIVERA	2	31870	01	SAN JUAN BOSCO	6	34881	02
PERAFÁN DE RIVERA	4	31870	02	SAN JUAN BOSCO	35	35850	29
PERAFÁN DE RIVERA	8	31870	04	SAN JUAN BOSCO	48	34842	01
PEREZ GALDÓS	3	34860	50	SAN JUAN BOSCO	52	34842	02
PLAZA LA	7	31862	14	SANTA ANA	3	27882	18
PLAZA LA	9	31863	01	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	3	32850	14
PLAZA LA	10	31870	09	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	9	32850	11
PLAZA LA	11	31863	14	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	10	33850	37
PLAZA LA	12	31870	10	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	11	32850	10
PLAZA LA	17	31863	11	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	14	33850	39
PLAZA LA	20	31870	14	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	18	33850	41
PLAZA LA	24	31870	16	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	24	33850	44
PONCE DE LEÓN	10	29870	23	SANTA ÁNGELA DE LA CRUZ	26	33850	45
PORCHE SANTA MARÍA	1	31863	05	SANTIAGO MONTOTO	8	30900	06
RAMÓN Y CAJAL	6	32890	27	SANTIAGO MONTOTO	10	30900	07
RAMÓN Y CAJAL	15	32894	08	SANTIAGO MONTOTO	14	30900	09
RAMÓN Y CAJAL	18	33890	10	SEVILLA	1	30882	03
RAMÓN Y CAJAL	20	33890	01	SEVILLA	2	32890	21
RAMÓN Y CAJAL	29	33900	10	SEVILLA	4	32890	22
RAMÓN Y CAJAL	30	34891	13	SEVILLA	8	32890	24
RESOLANA DE LA	2	31830	20	SEVILLA	12	31893	09
RESOLANA DE LA	4	31830	21	SEVILLA	20	31900	15
RODRIGO CARO	1	31862	13	SEVILLA	31	29904	03
ROMÁN MELÉNDEZ	1	30882	20	SEVILLA	50	30920	17
RONCESVALLES	29	33850	22	SEVILLA	52	30920	08
RONCESVALLES	33	33850	20	SEVILLA	58	30920	19
RUEDA	1	32894	05	SEVILLA	60	30920	20
RUEDA	3	32894	04	TEJEDORES	12	34850	06
RUIZ GIJÓN	8	29870	18	TRIANILLA PLAZA DE LA	1	29920	01
SALTERAS	5	33891	05	UTRERA - LOS PALACIOS		22920	01
SALTERAS	6	34900	07	UTRERA - LOS PALACIOS		24900	24
SALTERAS	12	33902	09	VELARDE	5	33890	02
SAN FERNANDO	4	30860	14	VÍA MARCIALA	15	27882	07
SAN FERNANDO	8	30860	16	VICARIO	12	30843	11
SAN FERNANDO	10	30860	17	VICARIO	13	31840	18
SAN FERNANDO	17	31852	10	VICARIO	18	30843	14
SAN FERNANDO	19	31852	14	VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	10	33883	08
SAN FERNANDO	34	31830	19	VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	11	33894	06
SAN JUAN BOSCO	4	34881	01	VIRGEN DE LA CONSOLACIÓN	22	34894	02

CAPITULO 6.- EDIFICABILIDAD EN EDIFICIOS CATALOGADOS**Artículo 76. - Modificación o subsanación de Errores de las Fichas de Catálogo.**

Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la Ficha de Catálogo en relación con los elementos a proteger y sus determinaciones según los siguientes casos:

1. Si los elementos a proteger o el Edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra existente encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integran, con las reformas que pudiera haber sufrido a lo largo del tiempo.
2. Si los elementos a proteger o el Edificio se encuentran en un estado de ruina que hiciera imposible su conservación el solicitante deberá aportar, además de la documentación a que se hace referencia en el apartado anterior un informe técnico en el que se describa su estado de conservación.
3. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a la que pertenece el edificio o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el de resto de elementos, el solicitante deberá aportar la información a que se hace referencia en el apartado 1º, acompañada de una memoria descriptiva, del estado actual y las reformas sufridas.

La documentación aportada en cada caso junto con un informe emitido por los servicios correspondientes del Ayuntamiento de Utrera, será remitida a la Comisión Provincial de Patrimonio, la cual estimará la procedencia o no de la modificación propuesta de la Ficha de Catálogo. Si dicha Comisión lo considera oportuno, podrá requerir al solicitante información complementaria y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

La consideración de la procedencia de la Ficha de Catálogo dará lugar a las siguientes situaciones:

1. Si la modificación de la Ficha de Catálogo afecta al nivel de Protección del inmueble, deberá redactarse una modificación puntual del Plan Especial.
2. Si la modificación de la Ficha de Catálogo afectara a determinaciones impuestas, pero no al nivel de protección del inmueble se emitirá informe por el Ayuntamiento de Utrera, en base a lo autorizado por la Comisión Provincial de Patrimonio, donde quedarán recogidas las modificaciones autorizadas.

Artículo 77. - Edificabilidad.

1. La edificabilidad para los edificios catalogados será la que se determine para cada tipo de edificio en relación a su catalogación.
2. Debe entenderse como edificabilidad materializada, la que actualmente tiene construida o bien la que originariamente disponía, la cual deberá de ser demostrada con la documentación pertinente.

Artículo 78.- Edificabilidad en los edificios catalogados A y B.

1. Los edificios catalogados A, Protección Integral y B, Protección Global, mantendrán la edificabilidad materializada según se describe en el artículo anterior.
2. Para los edificios catalogados B, Protección Global, se podrá incrementar la edificabilidad hasta un máximo de un cinco (5) por ciento, fuera de las áreas protegidas y siempre que se justifique su necesidad por razones de adaptar el edificio tecnológicamente, introducir mejoras de accesibilidad, seguridad o habitabilidad. Esta propuesta de incremento de superficie deberá ser aprobada por la Comisión Provincial de Patrimonio.

Artículo 79.-Edificabilidad en los edificios catalogados C

La edificabilidad de los inmuebles incluidos el nivel de protección C será la que actualmente tienen materializada, permitiéndose sólo su ampliación hasta un máximo de un diez (10) por ciento, fuera de las áreas protegidas y

siempre que se justifique su necesidad por razones de adaptar el edificio tecnológicamente, introducir mejoras de accesibilidad, seguridad o habitabilidad.

En las Edificaciones que tenga corrales traseros no protegidos especificados en las Fichas de Catálogo, se permitirán obras de ampliación que se regirán por las Normas generales de este Plan Especial. Este aumento de superficie, vendrá regulado como modificación de la Ficha de Catálogo, siguiendo la normativa del Artículo 76.

Artículo 80.- Edificabilidad en los edificios catalogados D

Los edificios catalogados D mantendrán su edificabilidad materializada, salvo que en las fichas de Catálogo se admitan remotes por motivos de composición urbana. Se admite una tolerancia del 10% en el incremento de la superficie, fuera de las áreas protegidas, con objeto de adaptar tecnológicamente la edificación, introducir mejoras de accesibilidad, seguridad o habitabilidad, y siempre que se justifique adecuadamente.

En las Edificaciones que tenga corrales traseros no protegidos especificados en las Fichas de Catálogo, se permitirán obras de ampliación que se regirán por las Normas generales de este Plan Especial. Este aumento de superficie, vendrá regulado como modificación de la Ficha de Catálogo, siguiendo la normativa del Artículo 76.

Artículo 81. - Edificabilidad en los Corrales de vecinos

En los Corrales de vecinos la edificabilidad de las parcelas es la que actualmente tienen materializada, pudiéndose ampliar la misma en un máximo de un 15%.siempre que sea fundamental para la rehabilitación y puesta en servicio del edificio.

TITULO V.- RUINAS Y DEMOLICIONES EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN**Artículo 82.- Aplicación**

El presente Título se aplicará, con carácter general, a todo el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera.

Artículo 83.- Expedientes de Ruina

1.- La apertura del expediente de ruina que afecte a los edificios catalogados A, B y C, deberá notificarse a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, debiendo ésta emitir informe según los artículos 37 a 39 sección 2ª, Capítulo 3 de la Ley 14/2007 del Patrimonio de Andalucía, y valorando su posible inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Sin este informe no podrá resolverse el expediente abierto.

2.- Las edificaciones catalogadas A, B, C y D declaradas en ruina e inscritas en el Registro de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas deberán ser rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan Especial, de acuerdo al art. 228 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio.

3.- Las declaraciones de ruina dependen de la inclusión de los edificios en los Catálogos del Plan Especial, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o de su situación en los entornos de Bienes de Interés Cultural:

Inmuebles no incluidos en el Catálogo del Plan Especial situados en entornos de Bienes de Interés Cultural.

1.- La apertura y resolución de los expedientes de ruina deberá ser notificada a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2.- En el caso de que el inmueble sea susceptible de demolición por no estar catalogado, no será necesaria su previa declaración de ruina.

Inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan Especial pero no en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, ni en el entorno de Bienes de Interés Cultural.

1.- Será necesaria la previa declaración de ruina para iniciar el trámite de autorización de la demolición puede afectar a elementos objeto de protección por el nivel en que se encuentre incluido, salvo en el caso de que en la ficha de Catálogo expresamente se reconozca su estado ruinoso.

2.- No será necesaria la previa declaración de ruina para la demolición parcial que afecte a elementos que no sean objeto de protección por el nivel en que se encuentre incluido el inmueble.

Inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan Especial, pero no en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, situados en el entorno de Bienes Interés Cultural.

1.- La apertura y resolución de los expedientes de ruina deberán ser notificados a la Consejería de Cultura.

2.- Será necesaria la previa declaración de ruina para iniciar el trámite de autorización de la demolición puede afectar a elementos objeto de protección por el nivel en que se encuentre incluido, salvo en el caso de que en la ficha de Catálogo se reconozca expresamente su estado ruinoso.

3.- No será necesaria al previa declaración de ruina para la demolición parcial que afecte a elementos que no sean objeto de protección por el nivel en que se encuentre incluido el inmueble.

Artículo 84.- Demoliciones

1.- Las sustituciones de inmuebles sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico y, por ello, solamente se autorizarán en los casos en los que la tipología, dimensiones o proporciones del inmueble existente sean discordantes y sólo en edificios no catalogados. Aún en este caso se procurará que la sustitución sea parcial, afectando solamente a las partes inadecuadas.

2.- Toda demolición, incluso las de inmuebles o partes de ellos declarados en ruina, precisa de la previa licencia municipal, salvo en el caso de peligro inminente. En este caso, el órgano municipal competente, con informe preceptivo de los Servicios Técnicos Municipales, ordenará las demoliciones estrictamente necesarias para la seguridad de las personas y la conservación de las partes fundamentales del inmueble.

3.- Siempre se obtendrán, con anterioridad a la demolición, el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales en todos los casos.

4.- No se autorizará la demolición total de los inmuebles incluidos en las categorías de protección A, B, C o D. Incluso en el caso de ruina declarada en firme, la posible demolición deberá ser autorizada expresamente por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

5.- Toda demolición, incluso las de inmuebles o partes de ellos declarados en ruina, precisa de la posterior licencia municipal, salvo en el caso de ruina inminente. En este caso, el órgano municipal competente explorará todas las vías posibles para evitar la demolición, tales como apeos, acodalamientos y apuntalamientos. En el caso de que los servicios técnicos municipales confirmen el riesgo inminente de caída, se documentará previamente, gráfica y fotográficamente los elementos a demoler para su posterior reconstrucción.

6. En ningún caso se podrá proceder a la demolición de los elementos protegidos de los edificios Bienes de Interés Cultural o Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, sin la previa declaración firme de ruina y sin la licencia municipal, que habrá de incluir además el informe favorable de dos de las instituciones consultivas recogidas en el artículo 3 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español.

7. La demolición de un edificio catalogado no supondrá la modificación de sus condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su catalogación y tipología, si la tuviera.

Artículo 85.- Daños o demolición no autorizada de inmuebles, cuerpos de edificación y elementos protegidos.

1. Los responsables directos o inductores de tales hechos deberán acometer las obras de restauración o reconstrucción idéntica de lo derribado que subsanen el mal causado por el incumplimiento del deber de conservación. En caso de no acometer estas obras en el plazo de tres (3) meses, el Ayuntamiento de Utrera las realizará subsidiariamente con cargo al propietario.

2. La demolición de cualquier edificio catalogado o de elementos protegidos del mismo sin los requisitos expuestos en los apartados anteriores conllevará las sanciones que se deban imponerse por la legislación vigente relativa al suelo y, simultáneamente, las derivadas de la aplicación del Título 13, Régimen Sancionador, de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 86.- Intervenciones de sustitución en el ámbito del Conjunto Histórico.

Se presentarán para su tramitación conjunta, aunque en expedientes separados, los proyectos de Demolición y Nueva Edificación.

TITULO VI.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**CAPITULO 1.-DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 87.- Objeto**

El objeto de la presente normativa es la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Arqueológico y su relación con el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los Bienes arqueológicos en el marco de las Directrices que sobre esta materia están contenidas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera.

Artículo 88.- 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 aquéllos bajo cotas de superficie.
- b) Emergente: formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Por tanto, y a los efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen los ámbitos específicamente indicados en los planos D02A, D02B, D03A y D03B del tomo II, Diagnóstico y Ordenación de este documento, los cuales por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que supongan transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

Artículo 89.- Obligatoriedad.

1. Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico y urbanístico, que se pretendan realizar en el ámbito del presente Plan Especial, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, conservación e integración, en su caso. La presente normativa regula tanto la caracterización del patrimonio arqueológico como el procedimiento aplicable para el espacio comprendido en el Conjunto Histórico de Utrera como para su entorno, definido en el presente documento.
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 90.- Clases de intervenciones arqueológicas.

1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los Bienes objeto de protección en la presente normativa, se establecen las siguientes clases de intervenciones arqueológicas en concordancia con el Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas:

a) Excavación arqueológica extensiva

Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción, científicamente controlada, de los vestigios arqueológicos o paleontológicos. La clase de intervención no condiciona la profundidad. Se podrán usar medios mecánicos si fuere necesario para retirada de depósitos no fértiles o de información agotada.

b) Sondeo arqueológico.

Es la remoción de tierras en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión (3 x 2 m como mínimo), con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Salvo causas justificadas se entiende que la finalidad del sondeo estratigráfico es la de agotar el depósito arqueológico hasta su máxima profundidad. Se podrán usar medios mecánicos si fuere necesario para retirada de paquetes de estratos no fértiles.

c) Control arqueológico de movimientos de tierras.

Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y la recogida de bienes muebles. El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierras deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierras durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes

Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble con objeto de reconstruir el proceso edificatorio completo del inmueble o de parte del mismo: estructuras parcialmente conservadas de edificios precedentes, procesos de ampliación y reforma, elementos singulares, sistemas constructivos, etc.

2. Una misma actuación podrá englobar una o varias clases de las indicadas.

Sección 1ª.- Protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente.**Artículo 91.- Suelo objeto de cautela arqueológica.**

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa y con el tipo de obra que se vaya a ejecutar:

- a) Edificios Catalogados. Además de las intervenciones sobre el patrimonio emergente que les correspondiere, la intervención sobre el subsuelo dependerá de la superficie afectada por remociones de tierra en la parcela, que se excavará en su área y cotas de afección del proyecto de acuerdo con los coeficientes oportunos de la zona donde se encuentre.

Dicha actividad deberá integrarse en el Proyecto de Conservación exigido en el artículo 21 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía para los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- b) Sobre parcelas no catalogadas, cualquier tipo de obra de nueva edificación que se vaya a realizar y que afecte al subsuelo estará cautelada arqueológicamente, dependiendo ésta de la zona donde se encuentre.
 - c) Se consideran parcelas liberadas de cualquier cautela arqueológica aquellas sobre las cuales la edificación previa se haya construido con una afección completa del sustrato de la parcela y su cota haya agotado la estratigrafía fértil de la zona.
 - d) En caso de que se produzcan remociones de terrenos no autorizadas, se estará a lo dispuesto en los artículos 108 y 109 de la ley 14/2007 de patrimonio Histórico de Andalucía referidos al Régimen Sancionador, así como a lo que disponga la Consejería de Cultura respecto a las actuaciones de cualquier tipo que, para superar la situación originada, deban realizarse.
2. En los espacios públicos arqueológicamente protegidos queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, aperturas de zanjas para redes de infraestructuras, una mayor profundidad de las existentes o aparcamientos subterráneos.

Artículo 92.- Grados de protección.

1. Como vehículo de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen los siguientes grados de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológicos.

Grado "I". 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.

Grado "II". 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 conllevaría la reclasificación cautelar hacia el grado superior de protección de aquellas áreas que se consideraran oportunas.

Grado "III". Este nivel se aplicará en aquellas zonas con dudas sobre la localización de restos previsibles 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.

Artículo 93.- Zonificación.

1. El suelo comprendido en el ámbito de aplicación del presente Plan Especial tiene asignado tres grados de protección, I, II y III, según se recoge en los planos D02A y D02B del Tomo II, Diagnóstico y Ordenación. Asimismo, en la ficha de los edificios catalogados se especifica el grado de protección arqueológica correspondiente.
2. A las Unidades de Actuación previstas en el presente Plan Especial, se les aplicará el Grado de intervención que se deduzca de la situación de las parcelas que engloban.

Artículo 94.- Grados de intervención.

1. Los tipos de actividad arqueológica y sus dimensiones estarán en función del grado de protección arqueológica y de la actuación urbanística que se pretenda llevar a cabo, de acuerdo con la siguiente clasificación:
 1. Cimentaciones:
 - a. Pozos, riostras y zapatas
 - b. Losas de cimentación
 - c. Pilotes con encepado
 - d. Pantallas de sótano
 2. Zanjas de infraestructura
 3. Reposiciones de pavimento de viario
2. De acuerdo con el artículo anterior, a las actuaciones urbanísticas del tipo 1a, 1b, 1c, 2 y 3 les será de aplicación la actividad arqueológica preventiva denominada "Control arqueológico de movimiento de tierras" siempre y cuando sus dimensiones no superen los 3 m de anchura (tipos 1a y 2) y los 0,5 m de profundidad para los tipos 1b, 1c y 3.
3. En el caso de que las dimensiones de la actuación urbanística superen tanto en anchura como en profundidad a las señaladas con anterioridad les será de aplicación la actividad arqueológica preventiva denominada "Excavación arqueológica" salvo en las zonas definidas con el Grado III de protección donde se aplicará el "Control arqueológico de movimiento de tierras".
4. La actividad arqueológica se desarrollará en profundidad hasta las cotas de rebaje del terreno establecidas en el proyecto de obra.
5. La actividad arqueológica se realizará en la totalidad del área afectada por el proyecto de obra.
6. En las zonas de Grado I se podrá realizar la excavación arqueológica en una superficie limitada a un mínimo del 25% orientada al conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento, en función de cuyos resultados la Consejería de Cultura podrá determinar la continuidad de la actividad arqueológica, bien como excavación arqueológica, bien como control arqueológico de movimiento de tierras.
7. En las zonas de Grado II se podrá realizar la excavación arqueológica en una superficie limitada a un mínimo del 15% orientada al conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento, en función de cuyos resultados la Consejería de Cultura podrá determinar la continuidad de la actividad arqueológica, bien como excavación arqueológica, bien como control arqueológico de movimiento de tierras.

Sección 2ª. Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente.

Artículo 95.- Ámbito o edificios cautelados.

1. Todos aquellos edificios que, por su importancia histórica y artística, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.
2. Las edificaciones existentes en los entornos de conjuntos arquitectónicos singulares total o parcialmente desaparecidos con un potencial de relevancia de carácter patrimonial derivada de su proximidad a aquéllos.

Artículo 96.- Grados de protección e intervención.

1. Como vehículo de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:

Grado "E 1". Se aplicará cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la actividad arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose 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.

Grado "E 2". La aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la actividad arqueológica, asegurando como mínimo la detección de elementos pertenecientes a edificaciones desaparecidas o absorbidas en el caserío actual (ermitas, hospitales, muralla...); la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos,...) y los espacios que conforman.

2. 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.
 - Apertura de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
 - Vigilancia arqueológica de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
 - Cualquier análisis y vigilancia que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

Artículo 97.- Inmuebles cautelados

Los inmuebles objeto de cautela específica son los que están catalogados como E 1 y E 2 en el presente Plan Especial, y como tales aparecen recogidos en las fichas correspondientes del Catálogo de edificios protegidos y en los Planos de Ordenación de Niveles de Intervención en la Edificación.

Sección 3ª Criterios de Conservación.

Artículo 98.- 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. Ello no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos de interés si fuere el caso.
 - 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.

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.
4. En el caso de aparición de elementos de interés 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.
 - 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.

Sección 4ª.- Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

Artículo 99.- Procedimiento general e intervención municipal.

1. Para las parcelas afectadas por los grados de protección I y II, 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 deberán ser establecidas 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 2 meses y "Memoria de la actividad arqueológica" en el plazo de 1 año.

Artículo 100.-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 101.-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 102.-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 103.- Actuaciones de Especial Interés Arqueológico.

El Excmo. Ayuntamiento destinará las dotaciones económicas que estime oportunas para llevar a cabo actuaciones de Especial Interés Arqueológico sobre aquellas intervenciones en curso o finalizadas que se consideren necesarias por la instancia correspondiente.

Artículo 104.- 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 las presentes Ordenanzas.

Artículo 105.-Evaluación, Sistematización y Difusión.

El Ayuntamiento preverá los mecanismos necesarios para la sistematización y difusión de las investigaciones realizadas.

Artículo 106.- Régimen disciplinario.

1. 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 de PHE y 14/2007 de PHA.
2. 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 PHE, en el Título XIII de la ley 14/2007 y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
3. La vulneración de las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas 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 107.-Ordenes 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 108.-Normas complementarias.

En todo aquello que no haya sido regulado por las presentes Ordenanzas, será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas:

TITULO VII.-NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA**CAPITULO 1.- APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN ELEMENTOS NO CATALOGADOS.****Artículo 109.- Objeto**

1. El objeto de las presentes Normas es controlar las obras autorizables de las edificaciones no catalogadas, su relación con el patrimonio arquitectónico protegido y con los espacios urbanos.
2. Las presentes Normas se aplicarán a las obras sobre parcelas que no disponen de ningún nivel de protección y en aquellas obras sobre parte de parcelas catalogadas que carezcan de protección y permitan nueva edificación, en parte de la parcela.

Artículo 110.- Aplicación

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el ámbito del presente Plan Especial de Utrera. También se ajustarán a estas normas los instrumentos de planeamiento que puedan desarrollar este Plan Especial, en especial en los Estudios de Detalle.

Artículo 111.- Patrimonio arquitectónico no catalogado.

1. Se entiende por patrimonio arquitectónico no catalogado el conjunto de inmuebles que sin presentar valores arquitectónicos, ni interés histórico o ambiental, están sometidos a una regulación genérica mediante normas de conservación, edificación, intervención e integración por hallarse enclavados dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Utrera.
2. El patrimonio no catalogado, no sujeto a declaración expresa de fuera de ordenación, estará igualmente sometido a las normas generales de conservación de edificios y usos, considerándose excepcional su sustitución. En consecuencia, todo proyecto de demolición irá acompañado del correspondiente proyecto de nueva edificación, que habrá de cumplir las Condiciones de Estética Urbana establecidas en esta Normativa.
3. Los inmuebles incluidos en Unidades de Ejecución o en zonas afectadas por Programas Sectoriales anuales se beneficiarán de las medidas establecidas en estos casos y adoptarán las disposiciones que le afecten en cuanto a programación, ornato, mejora de la imagen urbana etc.

Artículo 112.- Condiciones de la edificación.

- 1.- La edificación cumplirá las condiciones siguientes:
 - Condiciones de parcela
 - Condiciones de situación y forma de los edificios
 - Condiciones de calidad e higiene
 - Condiciones de dotaciones y servicios
 - Condiciones de seguridad
 - Condiciones ambientales
 - Condiciones estéticas
2. En el caso en que no se especifiquen concretamente alguna de estas condiciones en estas Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Utrera.

CAPITULO 2.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS**Artículo 113.- Unidad Edificatoria.**

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan Especial, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los diferentes planos del Plan Especial. De forma excepcional podrán considerarse otras alternativas cuando así se especifique en las Fichas del Catálogo.
2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan Especial será considerada como no edificable por causa de sus dimensiones.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos de nueva planta o de rehabilitación integral, entendida ésta como aquella reforma que afecte a toda la edificación, serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales o urbanísticas completas así como las que resultasen de las agregaciones y segregaciones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 114.- Delimitación e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y en su defecto, en los planos catastrales o en la realidad física documentada.

Artículo 115.- Condiciones para la Agregación de Parcelas.

1. En el ámbito del Plan Especial la agregación de parcelas deberá cumplir lo siguiente:
 - a. A una (1) parcela sólo se podrá agregar otra (1) parcela y por una sola vez. La resultante será una sola parcela que deberá cumplir las dos siguientes condiciones mínimas:
 - Su superficie máxima no podrá exceder de quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
 - Su fachada no podrá exceder de 15 ml de longitud.
 - b. Varias parcelas podrán agregarse funcionalmente en sótano si el garaje común solo tiene una entrada cumpliendo los condicionantes del apartado anterior (denominándose garajes mancomunados).
2. Las parcelas definidas en las Unidades de Ejecución no podrán agregarse con las del exterior a su ámbito.

Artículo 116.- Condiciones de Segregación de Parcelas.

Las parcelas incluidas en la delimitación del Plan Especial no podrán segregarse como norma general, salvo en los siguientes casos.

1. Recuperación del parcelario histórico, debidamente justificado.
2. Las parcelas pasantes que tengan una superficie superior a 300 m² y fachada a dos calles o más calles, podrán segregarse hasta el límite siguiente:
 - Una parcela como máximo, por calle a la que de fachada.
 - Las parcelas resultantes tendrán un mínimo de seis (6) metros de longitud de fachada.
 - La superficie mínima de las parcelas resultantes será de cien (100) m².
3. Las parcelas definidas en las Unidades de Ejecución podrán segregarse de acuerdo con lo estipulado en las Fichas correspondientes.

Artículo 117.- Condiciones para la edificación de una parcela

- 1.- Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Condiciones de planeamiento.

Salvo lo previsto en estas Normas para las edificaciones provisionales, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan Especial o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificado para uso edificable.

b) Condiciones de urbanización

- Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red municipal de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

- Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

d) Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan Especial, o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 118.- Condiciones de situación y forma de los edificios

Son las normas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos.

Artículo 119.- Aplicación

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan sólo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las normas de protección.

Para todo aquello no incluido expresamente en estas Normas, se seguirán las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Utrera.

Artículo 120.- Alineación exterior y línea de edificación

La alineación exterior de las edificaciones estará formada por la definida en los planos de alineaciones del presente Plan Especial.

No se admitirán retranqueos respecto a estas líneas a no ser que se especifique concretamente en las fichas de las Unidades de Ejecución o Catálogo.

La línea de edificación coincidirá siempre con la alineación exterior de la parcela.

No se admitirán patios abiertos a fachada en ninguna circunstancia. Los existentes en el momento de aprobación del Plan Especial, deberán cerrarse en la línea de calle mediante muros que sigan la alineación histórica de la calle, con altura correspondiente a la planta baja. Estos muros podrán dotarse de puertas y ventanas que proporcionen acceso y transparencias al espacio exterior, siguiendo un diseño integrado con las edificaciones de su entorno.

Artículo 121.- Separación a linderos

Con el objetivo de posibilitar la máxima flexibilidad en los proyectos de rehabilitación y nueva planta, no se fija ninguna distancia específica a los linderos laterales y trasero excepto la especificada por el Código Civil a efectos de preservación de vistas y servidumbres.

Artículo 122.- Tipo edificatorio

Los edificios catalogados en los niveles A, B y C tienen protegida su tipología. Los edificios incluidos en el nivel D pueden modificar su tipología, siempre con respeto a la configuración histórica del Edificio.

Artículo 123.- Condiciones especiales de la edificación en manzana cerrada.

Todas las edificaciones incluidas en el Conjunto Histórico de Utrera, salvo que se indique lo contrario en las fichas de Unidades de Ejecución y Catálogo, se considerarán comprendidas en la tipología de manzana cerrada.

Se prohíben las construcciones tipo nave.

Cada edificio se ajustará a los límites de su parcela. No existirá comunicación ni servidumbre alguna entre parcelas colindantes, salvo que la misma se establezca mediante Estudio de Detalle que defina la ordenación interior conjunta de las edificaciones de las parcelas, sin afectar a las alineaciones exteriores establecidas o en el caso de sótanos mancomunados establecidos en el artículo 115.

En los linderos laterales y traseros contiguos a áreas libres se tratará el paramento exterior como fachada ciega; los paramentos de patios contiguos a estos linderos se tratarán como fachada, componiendo adecuadamente los huecos y demás elementos constructivos.

Artículo 124- Ocupación de la parcela por la edificación

- a) En los casos en que el Plan Especial permita la nueva planta, en todo o parte de la parcela, la edificación deberá dejar libre el treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela situada a partir de una paralela trazada a cinco (5) metros de la alineación exterior. Esta superficie estará separada de la línea o líneas de fachada exterior un mínimo de una crujía. De esta superficie libre, al menos el 50% será un espacio continuo, en forma de patio, cuyo lado mínimo, a efectos de abrirse fachadas, para evitar viviendas interiores, debe tener una medida mínima de seis (6) metros y una superficie mínima de treinta (30) metros cuadrados. Si el uso de la planta baja es comercial, podrá ocuparse el cien por cien (100%). La rampa de garaje, en los casos en que se autorice, podrá situarse en este espacio libre.
- b) Las parcelas menores de cien (100) metros cuadrados podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que garanticen la correcta ventilación e iluminación de todas las piezas vivideras.
- c) Los terrenos que queden libres de edificación, en cumplimiento del párrafo a), no podrán ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres o jardines, pudiendo equiparse con el mobiliario urbano acorde con su uso, como bancos, pérgolas, jardineras, toldos, etc. y las construcciones auxiliares según las condiciones del párrafo siguiente.
- d) También se podrán levantar edificios auxiliares al servicio de los edificios principales, tales como locales para guardar materiales de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, lavaderos, invernaderos, etc. Estas construcciones no podrán tener una altura superior a una planta (1) o cuatrocientos sesenta (460) centímetros de altura, una edificabilidad máxima de treinta (30) metros cuadrados, cumpliendo con la ocupación definida en el párrafo a) de este artículo. Además, deberán guardar las distancias mínimas a linderos que especifica el Código Civil, así como la dignidad arquitectónica del edificio principal. No se autorizarán edificios provisionales, cubiertas de fibrocemento, plásticos o metal, etc.

e) 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 las condiciones siguientes:

- Con carácter previo a la redacción del Proyecto, deberá realizarse un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y ajustes con la edificación y espacios urbanos de su entorno. La aprobación de este Estudio de Detalle deberá seguir el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.
- 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 juego 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 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.
- El acceso desde la calle tendrá una anchura mínima de seis (6) metros y será en forma de pasaje peatonal.

Artículo 125.- Ocupación bajo rasante

En el caso de parcelas superiores a 300 m² de superficie, edificables de nueva planta, se permitirá construir un sótano de aparcamientos que ocupe la totalidad de la parcela, siempre que éstas parcelas no se encuentren situadas en las calles peatonales definidas en el artículo 177 de estas Normas Urbanísticas o que tengan acceso exclusivo por calles con calzada inferior a tres (3) metros.

Si el uso de ese sótano no es de aparcamiento de vehículos, se podrá construir sin limitación de superficie, siempre que no se genere un portón en fachada.

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 126.- Superficie edificable total

La edificabilidad máxima permitida en cada parcela será el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura establecidos en los artículos correspondientes.

Artículo 127.- Tolerancia en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

Atendiendo a las dificultades que puedan presentar las construcciones en las parcelas del Conjunto Histórico de Utrera, dada su irregularidad, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco (5) por ciento en el ajuste de los parámetros de edificabilidad.

Artículo 128.- Condiciones de Ocupación en Parcelas colindantes con lienzos de muralla.

- 1- Parcelas colindantes con lienzos de muralla:
 - La Edificación de estas parcelas deberá dejar libre un espacio de al menos cuatro (4) metros de profundidad en contacto con el lienzo de muralla proteger.
 - Este espacio libre en contacto con la muralla, podrá contabilizarse como espacio interior según la normativa de este Plan Especial.
 - Este espacio libre en contacto con la muralla, no podrá cubrirse ni siquiera con elementos ligeros debiendo quedar a cielo abierto.
- 2.- Parcelas con fachadas traseras a calles de nueva formación, colindantes con lienzo de muralla:
 - Se podrá edificar fachada a estos espacios, quedando la edificabilidad limitada a las condiciones generales de la parcela.

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 129.- Altura de los edificios

1. Los edificios seguirán la altura y número de plantas especificado en los planos de ordenación de este Plan Especial. En el caso de discrepancia, la altura será la media del Plan Especial, esto es, dos (2) plantas.
2. Por encima de esta altura se permitirán plantas retranqueadas siempre que estén retiradas un mínimo de cuatro (4) metros de la fachada y estén marcadas en el plano de Alturas de la Edificación de este Plan Especial. Por encima de este ático no podrá construirse ningún cuerpo edificado, ni siquiera los previstos en el artículo 132.
3. Se deberá justificar la integración de la nueva edificación en su entorno aportando alzados compuestos con las colindantes, así como fotografías de su estado.
4. Los edificios que aumenten su altura con plantas retranqueadas, no podrán construir, ni elementos ligeros, ni colocar recintos para instalaciones, en el espacio retranqueado.

Artículo 130.- Parcelas con fachadas a dos calles en esquina

En aquellas fincas con fachadas a dos o más calles con alturas permitidas distintas en esquina, se podrá prolongar la finca con mayor altura hasta un máximo de dos crujías u ocho metros (8) de profundidad, a partir de la línea de esquina.

La medianera resultante a la calle de menor altura se deberá tratar con la misma composición y calidad constructiva que la fachada. Se podrán abrir huecos siempre dentro de las limitaciones del Código Civil.

Por encima de este ático no podrá construirse ningún cuerpo edificado, ni siquiera los previstos en el artículo 132.

Artículo 131.- Parcelas con fachadas opuestas o pasantes a dos calles con alturas distintas.

La altura menor deberá prolongarse un mínimo de ocho (8) metros hacia el interior de la parcela. Su unión con el edificio de mayor altura se realizará mediante un patio que tendrá una dimensión mínima de 5 m en cualquiera de sus lados.

Por encima de este ático no podrá construirse ningún cuerpo edificado, ni siquiera los previstos en el artículo 132.

Artículo 132.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura señalada.

En los casos de Edificios cuya altura sea dos (2) plantas, solo podrán elevarse, recintos de instalaciones, pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones de aire acondicionado, placas solares, de telecomunicaciones y radiocomunicación y piscinas, siempre que no se aprecien desde los espacios públicos de su entorno.

La altura máxima de estas construcciones o instalaciones será de tres con sesenta (3,60) metros a cara superior de forjado de planta primera y no se admitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones.

Estas construcciones o instalaciones en total, podrán ocupar un máximo del 20 % de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior, en los casos en que se justifique compositivamente con el entorno, y con el objetivo de tapar medianeras vistas o igualar alturas.

Artículo 133.- Altura libre de planta baja

El techo de las plantas bajas distará del suelo un mínimo de trescientos (310) centímetros y un máximo de cuatrocientos diez (410) centímetros, adecuándose si es posible a las cotas de las colindantes y, de forma obligada, cuando estén catalogadas. En los edificios catalogados, la altura libre de planta baja será la existente.

Artículo 134.- Altura libre de piso

La altura libre de las plantas de piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros, en los casos de edificios de nueva planta. En los edificios existentes, la altura será la misma que posean antes de la rehabilitación.

Artículo 135.- Sótanos

La altura libre de sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) cms. No se permitirán, en ningún caso, piezas habitables en planta sótano.

Artículo 136.- Patios

En viviendas unifamiliares, la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura total, con un mínimo de trescientos (300) centímetros y una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

En viviendas plurifamiliares, oficinas, hoteles y otros usos habitacionales, la dimensión de los patios se establece según el uso de las piezas que abren a ellos y de la altura del patio según se especifica a continuación:

- Para patios vivideros, a los que abren salas de estar dormitorios, oficinas, salas, comedores, etc. el lado menor del patio será la altura del edificio con un mínimo de seiscientos (600)centímetros. Igualmente la superficie mínima de este patio deberá ser de treinta (30) metros cuadrados.
- Para patios de luces si iluminan piezas cocinas y escaleras, el lado mínimo será de un cuarto de la altura, con un mínimo de trescientos centímetros (300).
- Para patios exclusivamente de ventilación, sin huecos a ninguna pieza de la vivienda, salvo baños, el lado mínimo será de un quinto de la altura, sin mínimos.

En consideración a las dificultades que puedan presentar las construcciones con parcelarios irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) de alguno de los parámetros establecidos en los párrafos anteriores, siempre que se justifique la solución arquitectónica adoptada y no se incremente la edificabilidad autorizada.

Artículo 137.- Cubrición de patios

Se podrán cubrir los patios con monteras, toldos y lucernarios transparentes tradicionales, siempre que éstos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación permanente. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 138.- Cota de pavimentación de patios

En el caso de los patios pertenecientes a edificaciones catalogadas, se mantendrá la cota de pavimentación existente.

En el caso de edificio de nueva planta, el forjado de planta baja o el pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a cincuenta (50) centímetros por encima del nivel de la rasante media de la acera de acceso.

Artículo 139.- Mancomunidad de patios

Podrán mancomunarse patios colindantes a fin de completar dimensiones mínimas.

La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de al administración urbanística municipal, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPITULO 6.- CONDICIONES DE ESTÉTICA**Artículo 140.- Definición**

Las condiciones de estética constituyen el conjunto de normas que garantizan la correcta inserción de los edificios en el ambiente urbano del que forman parte.

Artículo 141.- Aplicación

Estas normas serán de aplicación en todo el ámbito del Conjunto Histórico de Utrera conjuntamente con las definidas en el artículo 10.18 del vigente Plan General de Utrera.

Artículo 142.- Composición de las fachadas

1.- Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas, incluidos los locales comerciales, que deberán resolverse conjuntamente en el Proyecto que se presente para la concesión de Licencia de Obras. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de la fachada de los locales comerciales, mediante la utilización de cerramientos provisionales, tales como celosías de ladrillo o bloque de hormigón

2.- En las fachadas deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición general.

3.- No se autorizan los muros cortina, ni las terrazas entrantes y cubiertas, entendiéndose por tales las que están retranqueadas respecto a la alineación del edificio.

Artículo 143.- Obras de sustitución y nueva planta.

1.- Las obras de nueva planta deberán proyectarse considerando la topografía del terreno, el respeto a la vegetación existente, la posición del terreno respecto a los edificios colindantes y sus elementos, tales como cornisas, remates, etc; el respeto a las tipologías de la zona y demás parámetros definidores del espacio urbano.

2.- El Ayuntamiento de Utrera y la Comisión Local del Patrimonio Histórico podrán establecer criterios adicionales de integración de la edificación de nueva planta en su entorno.

Artículo 144.- Armonización de las edificaciones con su entorno

Las nuevas construcciones y las rehabilitaciones de las existentes deberán adecuar su diseño y composición con las características formales de las edificaciones de su entorno. La documentación de proyecto aportará los alzados y cromatismo de las edificaciones colindantes, su integración con el Bien de Interés Cultural, en caso de entornos de monumentos o de B.I.C.s, y la justificación plástica de la nueva composición.

Cuando la reforma afecte a la fachada, se respetarán las composiciones de las edificaciones colindantes en cuanto a las líneas fijas de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.); soluciones de ritmos y proporciones de huecos; apoyo de la edificación en la planta baja y cualquier otro elemento relevante.

La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la dignidad arquitectónica debida y siempre en consonancia con la fachada principal.

Artículo 145.- Tratamiento de plantas bajas

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia de obras.

En las obras que afecten a las plantas bajas, estas deberán armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir los elementos fijos de sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como norma de composición.

La alineación exterior de la planta baja no podrá rebasarse con salientes superiores a quince (15) centímetros por ningún elemento, sea estructural o decorativo. En aceras de anchura inferior a un metro (1) no se permitirá saliente alguno.

Artículo 135.- Sótanos

La altura libre de sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) cms. No se permitirán, en ningún caso, piezas habitables en planta sótano.

Artículo 136.- Patios

En viviendas unifamiliares, la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura total, con un mínimo de trescientos (300) centímetros y una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

En viviendas plurifamiliares, oficinas, hoteles y otros usos habitacionales, la dimensión de los patios se establece según el uso de las piezas que abren a ellos y de la altura del patio según se especifica a continuación:

- Para patios vivideros, desde el cual se accede a las viviendas y a los que abren salas de estar dormitorios, oficinas, salas, comedores, etc. el lado menor del patio será la altura del edificio con un mínimo de seiscientos (600) centímetros. Igualmente la superficie mínima de este patio deberá ser de treinta (30) metros cuadrados.
- Para patios de luces si iluminan piezas cocinas y escaleras, o a los que abren salas de estar y dormitorios de una sola vivienda, el lado mínimo será de un cuarto de la altura, con un mínimo de trescientos centímetros (300).
- Para patios exclusivamente de ventilación, sin huecos a ninguna pieza de la vivienda, salvo baños, el lado mínimo será de un quinto de la altura, sin mínimos.

En consideración a las dificultades que puedan presentar las construcciones con parcelarios irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) de alguno de los parámetros establecidos en los párrafos anteriores, siempre que se justifique la solución arquitectónica adoptada y no se incremente la edificabilidad autorizada.

Artículo 137.- Cubrición de patios

Se podrán cubrir los patios con monteras, toldos y lucernarios transparentes tradicionales, siempre que éstos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación permanente. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 138.- Cota de pavimentación de patios

En el caso de los patios pertenecientes a edificaciones catalogadas, se mantendrá la cota de pavimentación existente.

En el caso de edificio de nueva planta, el forjado de planta baja o el pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a cincuenta (50) centímetros por encima del nivel de la rasante media de la acera de acceso.

Artículo 139.- Mancomunidad de patios

Podrán mancomunarse patios colindantes a fin de completar dimensiones mínimas.

La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPITULO 6.- CONDICIONES DE ESTÉTICA**Artículo 140.- Definición**

Las condiciones de estética constituyen el conjunto de normas que garantizan la correcta inserción de los edificios en el ambiente urbano del que forman parte.

Artículo 141.- Aplicación

Estas normas serán de aplicación en todo el ámbito del Conjunto Histórico de Utrera conjuntamente con las definidas en el artículo 10.18 del vigente Plan General de Utrera.

Artículo 142.- Composición de las fachadas

1.- Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas, incluidos los locales comerciales, que deberán resolverse conjuntamente en el Proyecto que se presente para la concesión de Licencia de Obras. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de la fachada de los locales comerciales, mediante la utilización de cerramientos provisionales, tales como celosías de ladrillo o bloque de hormigón

2.- En las fachadas deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición general.

3.- No se autorizan los muros cortina, ni las terrazas entrantes y cubiertas, entendiéndose por tales las que están retranqueadas respecto a la alineación del edificio.

Artículo 143.- Obras de sustitución y nueva planta.

1.- Las obras de nueva planta deberán proyectarse considerando la topografía del terreno, el respeto a la vegetación existente, la posición del terreno respecto a los edificios colindantes y sus elementos, tales como cornisas, remates, etc; el respeto a las tipologías de la zona y demás parámetros definidores del espacio urbano.

2.- El Ayuntamiento de Utrera y la Comisión Local del Patrimonio Histórico podrán establecer criterios adicionales de integración de la edificación de nueva planta en su entorno.

Artículo 144.- Armonización de las edificaciones con su entorno

Las nuevas construcciones y las rehabilitaciones de las existentes deberán adecuar su diseño y composición con las características formales de las edificaciones de su entorno. La documentación de proyecto aportará los alzados y cromatismo de las edificaciones colindantes, su integración con el Bien de Interés Cultural, en caso de entornos de monumentos o de B.I.C.s, y la justificación plástica de la nueva composición.

Cuando la reforma afecte a la fachada, se respetarán las composiciones de las edificaciones colindantes en cuanto a las líneas fijas de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.); soluciones de ritmos y proporciones de huecos; apoyo de la edificación en la planta baja y cualquier otro elemento relevante.

La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la dignidad arquitectónica debida y siempre en consonancia con la fachada principal.

Artículo 145.- Tratamiento de plantas bajas

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia de obras.

En las obras que afecten a las plantas bajas, estas deberán armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir los elementos fijos de sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como norma de composición.

La alineación exterior de la planta baja no podrá rebasarse con salientes superiores a quince (15) centímetros por ningún elemento, sea estructural o decorativo. En aceras de anchura inferior a un metro (1) no se permitirá saliente alguno.

Los huecos de los locales comerciales no llegarán hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre la medianera y el límite exterior del hueco deberá tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros.

Artículo 146.- Materiales de fachada

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica de cerramiento y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de criterios de estética y composición de los diferentes entornos urbanos.

2. Se prohíben los revestimientos de piedra artificial, terrazo, piedras naturales pulimentadas, plaquetas de azulejos o cualquier tipo de cerámica vitrificada o gres, y formado por piezas brillantes. Se podrán utilizar elementos de azulejería tradicional para el piso y el borde de balcones.

3. Se prohíben los acabados con enfoscados de cemento visto sin pintar, los bloques de hormigón o cemento y los ladrillos tacos para pintar. Si las condiciones de integración con el entorno lo permiten, se podrá utilizar fábrica de ladrillo visto que cumplirá las siguientes condiciones: El ladrillo ha de ser recocho, quedando prohibidos los santos y vitrificados, escafilados, pintones, pardos y porteros. No tendrán hendiduras, grietas ni oquedades. Su coloración será roja, rojiza u ocre claro. Se prohíben los ladrillos de color negro. Se prohíbe también la composición exterior pintoresquista con ladrillo de tejar basto, incluso si sólo afectara a bajos comerciales. En el caso de reconstrucciones parciales de edificios catalogados construidos en fábrica de ladrillo, se procurará conseguir ladrillos reutilizados, realizando las llagas con mortero de cal grasa y evitando, en todo caso, la utilización de cementos.

4. En edificios catalogados se potenciará el mantenimiento de los materiales originales, eliminando los añadidos y elementos disonantes. En el caso de que sea necesaria la reposición de materiales, se escogerán los de aspecto más próximo existente, industrial o artesanalmente.

5. Los zócalos se realizarán de forma tradicional, mortero de cal pintado, estucado o chapa de hierro fundido. Queda prohibido expresamente añadir zócalos y recercados de ladrillo visto, piedra artificial o azulejos.

6. La cerrajería se realizará, preferente, en forma tradicional, con cuadrillos y macoyas de hierro fundido. Excepcionalmente podrán autorizarse cerrajerías realizadas con tubos de acero de secciones similares a las tradicionales. El color y acabado final de la cerrajería tendrá en cuenta la integración con el entorno.

7.- En los proyectos de adecuación para locales situados en las plantas bajas de los edificios deberá contemplarse cuidadosamente la elección de materiales en función de las características del entorno urbano. Los acabados de los locales serán preferentemente:

- Piedra de Sierra Elvira o similar.
- Piedra caliza o similar.
- Revestimientos de revocos o estucos de cal.

Los cierres de huecos exteriores se limitarán en lo posible a las puertas de acceso a fin de disminuir el impacto de éstos. El acristalamiento de las lunas de escaparate fijas deberá ser de cristal blindado tipo stadip, a fin de evitar los cierres metálicos verticales deslizantes.

8.- La carpintería exterior podrá ser de madera, de acero o aluminio lacado y soldado siempre que sean perfilierías de escaso espesor o que estén embutidas parcialmente en los cerramientos. La carpintería deberá ser pintada en los tonos dominantes en el sector.

9.- Carta Cromática:

La carta cromática está basada en los colores de uso común en la edificación del Conjunto Histórico de Utrera. Los números que acompañan a cada color corresponden al libro de colores PANTONE y son una aproximación al color que a que se hace referencia en letra.

- Fachadas: blanco, amarillo albero (7408C), rosa (7520C), rojo anaranjado (149U)
- Zócalos: gris perla (7542C), azul claro (297C), rojo oscuro (7428C), azul (297C)

- Carpinterías: blanco, marrón, verde carruaje (327C), azul claro (658C) y madera barnizada
- Rejas: negro, blanco, verde carruaje (327C) y gris perla (7542C)
- Remates: amarillo albero (7408C), rojo oscuro (7428C), blanco, gris perla (7542C)

Artículo 147.- Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, la Oficina del Centro Histórico podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3.- En edificios en los que se hubieran cerrado las terrazas de forma anárquica, la administración urbanística municipal podrá requerir la a la comunidad de propietarios la realización y ejecución de un proyecto que unifique el diseño de las fachadas. En el caso de que este requerimiento no sea atendido la administración urbanística municipal podrá redactar y ejecutar por sí mismo este proyecto, repercutiendo su costo entre los propietarios mediante contribuciones especiales.

4. En edificios existentes, no se podrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, en este último caso salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos, y siempre que lo permita la integración con los edificios del entorno

5. Se prohíben, en todo caso, cierres de aluminio en edificios catalogados en cualquier nivel de protección.

6.- En el caso de edificios existentes o de nueva planta, afectados por la apertura de una calle colindante, prevista en el listado de actuaciones, deberá tratarse las medianeras existentes como fachadas, pudiendo abrirse huecos a la calle de nueva formación sin más límites que el compositivo y el establecido en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 148.- Soportales

No se autorizan los soportales, excepto si lo autorizan expresamente las condiciones de las Unidades de Ejecución o sus instrumentos urbanísticos de desarrollo.

Artículo 149.- Plantas bajas libres

No se permiten plantas bajas libres diáfanas apoyadas sobre pilares y abiertas a fachadas o edificaciones sobre soportales, dado que supone una ruptura de las alineaciones históricas del sistema viario.

Artículo 150.- Fachadas ciegas

Por razones históricas y de composición no se permitirán las fachadas ciegas, debiendo en todo caso iluminarse las piezas habitables a través de la fachada.

Artículo 151.- Instalaciones en fachada

1.- Ninguna instalación de aire acondicionado, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior.

2.- Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse en la cubierta de forma en que no sean visibles desde los espacios públicos.

3.- Queda prohibida la instalación de aire acondicionado u otros artefactos exteriores en las fachadas de los edificios, catalogados o no.

Artículo 152.- Cuerpos salientes

1.- Los cuerpos salientes deberán realizarse en función de las invariantes tipológicas de las edificaciones en la calle en que se va a insertar la obra.

2.- La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de un tercio de la fachada.

3.- El vuelo máximo en balcones, cierros, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras será el siguiente, en función del ancho de la calle a que de frente:

-Calles de menos de nueve (9) metros: 35 cms máximo.

-Calles de más de nueve (9) metros: 50 cms máximo.

Los balcones deberán separarse de la medianera un mínimo de setenta (70) centímetros.

4.- No se permiten cuerpos volados cerrados. Se autorizará la colocación de cierres acristalados de balcones, siempre que se efectúe de la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

5.- Las cornisas e impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros, deberán volver antes de llegar a la medianería, separándose un mínimo de un (1) metro, salvo que coincidan en altura y composición con la cornisa de la casa o casas colindantes, en cuyo caso podrá componerse con éstas.

6.- Las jambas de portadas podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros.

7.- Las rejas voladas y molduras se permitirán hasta un vuelo máximo de quince (15) centímetros, siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos (2) metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Artículo 153.- Anuncios.

1.- La señalización viaria se limitará a lo imprescindible, evitándose la proliferación de grandes carteles indicadores, debiendo suprimirse aquellos existentes que oculten u obstaculicen perspectivas de interés. Solamente se admitirán soportes para información institucional, estando prohibida la instalación de vallas publicitarias colocadas en medianerías, cubiertas de edificios o aceras.

2.- Los anuncios comerciales o de cualquier otro tipo seguirán la siguiente normativa dentro de la delimitación del Plan Especial:

a) En los paramentos de los edificios catalogados como Monumental (A), de Protección Integral (B) o Protección Global (C) no se permitirá ningún tipo de anuncio más que las placas indicativas del nombre, destino, uso del propio edificio, propiedad, despacho profesional, etc., También podrán indicarse las fechas de declaración como Bien de Interés Cultural (BIC) o Monumento Nacional, horario de apertura al público y cualquier otra información de interés. Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura. Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos dos (2) centímetros y como máximo cuatro (4) centímetros. y se sujetaran mediante grapas o patillas. No podrán ser luminosos pero sí tener una iluminación adosada, suficiente para su localización nocturna.

Podrán ejecutarse preferentemente en madera pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado, chapa metálica esmaltada o lacada, piedra, bronce o latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente el aluminio en su color natural y otros acabados metalizados brillantes, metacrilato, piedra u otros materiales no acordes con el entorno o el edificio. Estos rótulos deberán obtener obligatoriamente la oportuna licencia municipal previa solicitud acompañada de diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje.

b) En el resto de edificios, catalogados "D, Protección Urbana" o no catalogados, se permitirán, además de las placas indicativas descritas anteriormente, aquellos anuncios necesarios para la actividad comercial autorizada, si la hubiera, con las siguientes condiciones:

- Se situarán en la portada del establecimiento comercial, no pudiendo exceder de la anchura del mismo y debiendo quedar integrado en el propio hueco del establecimiento sin invadir el resto de la fachada, ni sobresalir del plano de la misma.
- En el caso de ser luminosos, la iluminación debe ser la suficiente para su localización, sin desvirtuar ni reforzar la iluminación pública existente."

c) Los locales comerciales que en la actualidad tengan letreros luminosos o rótulos que no cumplan las condiciones establecidas en este artículo y no hayan obtenido la oportuna licencia municipal de autorización, deberán eliminar a su costa estas señalizaciones en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y adaptar las nuevas a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 154.- Elementos salientes no permanentes

1.- Toldos

Los toldos enrollables podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previa solicitud acompañada de diseño que indique la dimensión, forma color, material y sistema de anclaje. Su altura no será inferior a los doscientos veinte (220) centímetros en ningún punto, quedando remetidos respecto del bordillo de la acera un mínimo de treinta (30) centímetros, respetando el arbolado existente. Serán de lona o similar en colores (sin dibujos, bandas de colores etc.), no se permiten faldones laterales ni otra rotulación que la denominación del establecimiento en faldón delantero. En cualquier caso, no se autorizarán toldos en los entornos o proximidades de los edificios catalogados como BIC.

2.- Marquesinas

No se autorizan ningún tipo de marquesinas

Artículo 155.- Portadas y escaparates

La alineación exterior de portadas y escaparates no podrán rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de anchura inferior a ochenta (80) centímetros sólo serán permitidos salientes con un máximo de cinco (5) centímetros.

Artículo 156.- Medianeras

1.- Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad tengan la misma dignidad que las fachadas principales.

2.- Por razones de ornato urbano, la administración urbanística municipal podrá asumir la ejecución de obras de mejora en medianeras de espacios públicos de especial relevancia.

3.- Se prohíben expresamente las terminaciones en asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

TITULO VIII.- NORMAS GENERALES DE USO.**CAPITULO 1.- APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS****Artículo 157.-Aplicación**

1.- Con carácter general y , a menos que se especifique algo diferente en estas Normas Urbanísticas, se aplicará el Título V, Condiciones Generales de Usos, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Utrera.

2.- Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el ámbito del Plan Especial y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen este Plan.

Artículo 158.- Orden prioritario de implantación de usos públicos en los edificios aptos para ello.

A los efectos del artículo 20.2 de la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español se especifica expresamente el orden de prioridades que establece el Plan Especial para la instalación de usos públicos:

1.- Usos dotacionales de administración pública:

Se implantarán preferentemente sobre suelos y edificios de titularidad pública calificados como equipamientos, servicios urbanos y asimilados (SIPS) situados dentro del Conjunto Histórico.

El Ayuntamiento de Utrera no concederá licencias de obra para nuevas instalaciones de equipamiento público en toda la ciudad si no se instalan en los edificios previstos para ello en este Plan Especial. Sólo se autorizarán localizaciones exteriores al Conjunto Histórico si se demuestra fehacientemente que ningún edificio catalogado en desuso, o con uso inadecuado, posee las características dimensionales y arquitectónicas para hacerse cargo de la instalación.

2.- Usos dotacionales de gestión privada:

Se implantarán preferentemente sobre inmuebles protegidos aptos para el uso a instalar.

Si no es posible lo establecido como preferente, se considerará como primera alternativa su ubicación en suelo calificado como dotacional y servicios públicos (SIPS), estableciendo el correspondiente convenio de cesión de uso.

CAPITULO 2.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS**Artículo 159.- Condiciones de los usos**

1.- El uso característico del Conjunto Histórico de Utrera será el residencial en todas sus categorías (unifamiliar y plurifamiliar).

2.- Además de este uso característico, se permiten también los siguientes usos compatibles:

- Religioso
- Comercial en todas sus categorías
- Sanitario
- Oficinas
- Talleres artesanales
- Espectáculos y salas de reunión
- Equipamiento y servicios públicos
- Hotelero y restauración
- Instalaciones de hospedaje para jóvenes y mayores
- Garajes.

Artículo 160.- Condiciones especiales de los usos

1.- La adaptación de edificios catalogados a nuevos usos no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

2.- Serán igualmente admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio para los que fue proyectado o construido.

3.- En los edificios catalogados con el nivel A, Protección Integral, se conservará obligatoriamente el uso actual, dado que es imprescindible para la correcta conservación y utilización de los mismos. Siempre podrá recuperarse el uso original en el caso en que esté suficientemente documentado. En el caso, excepcional, de que se pretenda modificar su uso actual o histórico, se tramitará una modificación del Plan Especial en el que se acredite la adecuación del nuevo uso propuesto al edificio con mantenimiento de sus valores históricos y artísticos. Este uso deberá suponer una mejor salvaguardia de los valores del edificio y no suponer un impacto negativo para el ambiente urbano ni empeorar las condiciones de habitabilidad del entorno.

4.- Los usos deberán cumplir con la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

5.- Cuando en un mismo edificio o local se desarrolle más de un uso, por ser compatibles entre sí, habrán de cumplirse simultáneamente todas las condiciones que cada uno de los usos conlleve.

6.- El uso comercial estará limitado a las categorías I y II con un máximo de superficie de venta de quinientos (500) metros cuadrados. Se podrá añadir a esta superficie un 20% de espacio de almacenaje.

7.- En el uso Talleres artesanales y del Almacenamiento se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en total.
2. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación.

8.- En el uso oficinas todas las piezas habitables deberán contar con iluminación y ventilación natural.

Artículo 161.- Usos en los sótanos

Los sótanos podrán utilizarse como garajes de automóviles, almacenes, depósitos o bodegas y cualquier otro uso que no suponga la habitación permanente de los mismos. También podrán utilizarse para las instalaciones al servicio de la edificación.

Artículo 162.- Actividades toleradas

Solamente podrán instalarse en el ámbito del Plan Especial, las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

CAPITULO 3.- USO RESIDENCIAL**Artículo 163.- Vivienda interior**

1.- No se autorizarán viviendas interiores, entendiéndose como tales aquellas que:

- No tengan dos habitaciones (cuarto de estar, comedor o dormitorio) con hueco a fachada o espacio libre interior.
- No tengan un paramento de fachada de tres (3) metros o superior, cuando el número de habitaciones de estar no sea en total superior a cuatro (4).

2.- A los efectos de aplicación del párrafo anterior, se entiende por fachada el paramento que se presenta a calles, patios de manzana o espacios libres interiores, entendiéndose por tales aquellos con un lado mínimo superior a seis (6) metros y una superficie mínima de treinta (30) metros cuadrados.

Artículo 164.- Viviendas en semisótano

No se permitirán viviendas en semisótano, entendiéndose como tales las que se encuentren en cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Que el suelo de la vivienda esté a ciento veinticinco (125) centímetros o más por debajo de la rasante del pavimento exterior.
2. Que en el caso de rasante horizontal o de desniveles:
 - Si tienen más de una fachada que quede a más de ciento veinticinco (125) cms de media por debajo de la rasante exterior.
 - Que siendo sólo una habitación, afectada por el caso anterior el número de las que componen la vivienda no llegue a tres (3).

Artículo 165.- Dimensiones de los huecos de paso en viviendas

Según el Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, se aumenta la dimensión mínima de las puertas de acceso a estancias principales a ochenta (80) centímetros y el resto de setenta (70) centímetros.

Artículo 166.- Accesos comunes a las viviendas

- 1.- En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
- 2.- En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo su ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros en cualquier sentido.
- 3.- Los desniveles se salvarán mediante juegos de escaleras y rampas que cumplan lo establecido en la CTE DB-SI y en el Decreto 72/1.992 de Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía, siendo los parámetros dimensionales los que impone esta normativa.
- 4.- En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, el número de ellos a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Se instalará al menos uno por cada veinte (20) viviendas o fracción superior a diez (10).

CAPITULO 4.-USO DE TALLERES ARTESANALES

Artículo 167.- Condiciones de los talleres artesanales

Los talleres artesanales:

1. Estarán ubicados en parcelas de uso exclusivo o en planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados. Deberán tener una superficie útil

inferior a doscientos (200) metros cuadrados útiles, pudiendo estar el resto de la superficie destinado a almacenaje.

2. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación.
3. La fuerza motriz a emplear será exclusivamente la eléctrica, eliminándose totalmente la producción de humos, gases y ruidos mediante las oportunas medidas correctoras.
 - Deberán cumplir el Decreto 326/2.003, Normas de Protección Acústica y garantizar la ausencia de molestias a la población por la emisión de otros contaminantes atmosféricos. Además, deberán evitar las molestias derivadas del aumento de tráfico rodado que genera la actividad. Se establecen asimismo otros controles sobre cumplimiento de la legislación vigente, niveles de emisión exterior y exigencias de aislamiento acústicas necesarias según el Reglamento de Calidad del Aire, decreto 74/1.996, de 20 de Febrero, o Normas que lo sustituyan.
 - Aislamiento de los edificios colindantes. Los talleres artesanales de superficie útil superior a cien (100) metros cuadrados o que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio por la normativa de protección contra incendios deberán disponer de muros de separación con los edificios colindantes a partir de cimientos, dejando una cámara de aire de dimensión mínima de diez (10) centímetros, en el que se incluirá el material de aislamiento conveniente. Los talleres no podrán transmitir ningún ruido que sobrepase los 40 db (A) entre las 8 y 22 horas del día ni los 35 db (A) entre las 22 y 8 horas de la noche. Además, deberán evitar las molestias derivadas del aumento de tráfico rodado que genera la actividad.
4. Evacuación del aire caliente, enrarecido, producción de polvos, gases, vapores y humos. Se realizará mediante chimenea situada en el interior de la edificación. Su desembocadura superará un mínimo de un (1) metro la altura más alta de la edificación, del propio edificio o de cualquier otro en un radio de quince (15) metros. Las emisiones que sean susceptibles de producir molestias contarán con los sistemas de depuración y filtraje que sean necesarios.

CAPITULO 5.- USO DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS, CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 168. - Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso de equipamiento privado es todo aquel que tiene por finalidad la realización de actividades tales como las de información, de instalaciones higiénicas sanitarias y otros.
 - a) Este uso comprende las clínicas.
 - b) Viene regulado por la normativa del PGOU de Utrera.
 - c) Es siempre compatible con el uso residencial.
2. El uso de centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la realización de actividades tales como los de alojamiento temporal, asistencial, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración y gestión así como actividades de intermediación financiera u otros, seguros, etc. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Hospedaje: es aquel uso residencial colectivo, destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, con servicios comunes centralizados y unidad de funcionamiento.
 - b) Alojamiento comunitario: es el uso residencial colectivo, de carácter permanente, con servicios comunes centralizados y unidad de funcionamiento.

c) Espectáculos y Salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

d) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o prestar servicios en los particulares.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Local comercial: cuando la actividad tiene lugar en establecimiento independiente, en comercios alimentarios y en los no alimentarios.
- Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- Oficinas: Actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Artículo 169.- Condiciones Particulares de Uso Pormenorizado de Hospedaje. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas.
- Iluminación y ventilación de las piezas: todas las piezas habitables de uso comunitario presentarán fachada a viario o a patio vidiero según lo establecido en el artículo 136 de estas Normas Urbanísticas.
- Deberá cumplirse las normativas específicas vigentes para dichos establecimientos.
- Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalaron para el uso residencial.
- Altura libre mínima: deberá de ser de 2,70 metros en todas las piezas habitables de uso comunitario y en el 75% del conjunto de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,50 metros en el resto.
- Ruidos, en el interior de cada dormitorio el nivel de ruidos no podrá superar, como consecuencia de fuentes sonoras no situadas en él, el valor de 30 dB (A) durante todo el día; en el resto de las dependencias no deberá superar los 45 dB (A) de a las 22 horas del día ni los 35 dB (A) de 22 a 8 horas de la noche.
- Se clasifican en los siguientes grupos:
 - grupo 1º: hasta 50 huéspedes.
 - grupo 2º: más de 50 huéspedes.
- Se consideran incluidos en el uso hospedaje según la categoría en que fueran clasificados por la Delegación de Comercio y Turismo:
 - los hoteles.
 - los hostales.
 - las pensiones.
- En cualquiera de los grupos anteriores se establece la condición limitativa de reservar en el interior de la parcela espacios para el aparcamiento de vehículos en la proporción de una plaza por cada cinco (5) huéspedes o fracción, salvo que fuera imposible por tratarse de un edificio catalogado que presente esta imposibilidad, aunque debe quedar resuelta esta reserva de superficie en los aparcamientos públicos previstos para ello en el Plan Especial.

Artículo 170.- Condiciones Particulares de Uso Pormenorizado de Alojamiento Comunitario. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

- Dimensiones de los dormitorios: la superficie mínima de un dormitorio será de 8 metros cuadrados si es doble y 6 metros cuadrados si es sencillo.
- Iluminación y ventilación de las piezas: todas las piezas habitables de uso comunitario presentarán fachada a viario o a patio según el artículo 136 de estas Normas Urbanísticas.
- Deberán cumplirse las normativas específicas vigentes para dichos establecimientos.
- Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.
- Altura libre mínima: deberá de ser de 2,70 metros en todas las piezas habitables de uso comunitario y en el 75% del conjunto de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,50 metros en el resto.
- Ruidos: en el interior de cada dormitorio el nivel de ruidos no podrá superar, como consecuencia de fuentes sonoras no situadas en él, el valor de 30 dB (A) durante todo el día; en el resto de las dependencias no deberá superar los 45 dB (A) de 8 a 22 horas del día ni los 35 dB (A) de 22 a 8 horas de la noche.
- Se consideran incluidos en el uso de alojamiento comunitario:
 - Los conventos.
 - Las residencias de mayores
- En el caso de residencias de estudiantes se establece la condición de reservar en el interior de la parcela espacios para el aparcamiento de vehículos en la proporción de una plaza por cada cinco (5) huéspedes o fracción, salvo que fuera imposible por tratarse de un edificio catalogado que presente esta imposibilidad, aunque debe quedar resuelta esta reserva de superficie en su entorno o en los aparcamientos públicos previstos para ello en el Plan Especial.
- Estos usos deberán adaptarse igualmente a su normativa específica.

Artículo 171. - Condiciones particulares del Uso Pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión. . Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

- Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas.
- Tendrán acceso propio e independiente desde el viario. Las salas de espectáculos y asimilados (teatros, cines, salas de bingo, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, discotecas, tablaos y otros locales que incluyan o puedan incluir actuaciones artísticas en directo), así como las actividades recreativas y de hostelería dotadas de equipos de reproducción sonora o cuyo horario de funcionamiento supere la medianoche (12 horas de la noche), no incluidos en la enumeración anterior, comunicarán con el viario a través de vestíbulos de aislamiento que garanticen un nivel de emisión de ruido al exterior por debajo del límite establecido al abrir las puertas de acceso. El resto de actividades, excepcionalmente, cuando las condiciones de composición de fachada lo hiciesen conveniente, podrán tener su acceso desde el portal o zaguán común del edificio.
- Superficie mínima: la superficie útil de estancia de público en los locales cerrados deberá superar los 100 metros cuadrados. De esta condición se excluirán los edificios catalogados reutilizados para este uso.
- Altura: la altura libre mínima deberá ser de 2,70 metros y se permitirá su reducción hasta 2.50 metros en dependencias secundarias tales como aseos, guardarropas, despensas. etc. En los edificios cuya altura deba ser singular por su destino (teatros, cines, etc.) se podrá alterar la altura de planta limitada por las condiciones de la calificación urbanística, distribuyendo convenientemente los espacios, sin sobrepasar el volumen capaz de la edificación de la parcela que se obtendrá por aplicación de los parámetros de situación de la edificación, ocupación de la parcela y altura máxima métrica total.

En los edificios rehabilitados la altura será la existente, sin más limitaciones.

- Deberán disponer de espacios destinados o aparcamientos de vehículos en la proporción de una plaza por cada diez (10) asientos, en todos los locales de nueva creación o cuando se proyecten ampliaciones de los existentes. En el caso de ser imposible o tratarse de un edificio catalogado, se deberá efectuar la correspondiente reserva en los aparcamientos públicos previstos en el Plan Especial.

- Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, todos los locales destinados a actividades recreativas y de hostelería, excepto los kioscos si existen a menos de 100 metros de distancia módulos de aseo públicos, dispondrán de aseos, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total:
 - Hasta cien metros cuadrados: un inodoro y un lavabo
 - De cien o trescientos metros cuadrados: un inodoro y un lavabo para cada sexo
 - Por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción: se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.
 - Al menos uno de los baños estará adaptado para minusválidos.
- Ruidos: en el interior de teatros, cines y otros locales que incluyan actuaciones artísticas en directo, el nivel de ruidos no deberá superar, como consecuencia de fuentes sonoras no situadas en ellos, el valor de 30 dB (A). Al exterior ninguno de los usos de actividades recreativas y de hostelería podrá transmitir ruido que sobrepase los 55 dB (A) entre las 8 y 22 horas del día ni los 45 dB (A) entre las 22 y 8 horas de la noche, salvo que se ubiquen en parcela independiente como uso exclusivo, en cuyo caso el límite diurno, entre las 8 y 22 horas, podrá elevarse hasta los 65 dB (A). Los valores mínimos de cálculo admisible para el valor de emisión global serán los siguientes:
 - Salas de espectáculo y asimilados: teatros, cines, salas de bingo, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, discotecas, tablaos y otros locales que incluyan actuaciones artísticas en directo: 105 dB (A)
 - Actividades recreativas y de hostelería dotadas de equipos de reproducción sonora o cuyo horario de funcionamiento supere la medianoche (12 horas de la noche) no incluidos en el apartado anterior: 90 dB (A).
 - Resto de actividades: 80 dB (A).

Artículo 172.- Condiciones particulares del Uso Pormenorizado de Comercio. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Que la actividad comercial tenga lugar en un establecimiento con acceso independiente.
- Que la actividad comercial se realice en agrupación de comercios con acceso e instalaciones comunes, en forma de galería comercial .
- Altura libre mínima: deberá de ser de 2,70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en las dependencias secundarias.
- Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, todos los locales cuya superficie útil supere los 50 metros cuadrados dispondrán de aseos, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias del comercio, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total:
 - Hasta 100 metros cuadrados: un inodoro y un lavabo
 - De 100 a 300 metros cuadrados: un inodoro y un lavabo para cada sexo
 - Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.
 - Al menos uno de los baños estará adaptado para minusválidos.
- Evacuación de aire caliente o enrarecido: ya sea procedente del acondicionamiento del local o de cámaras frigoríficas, el punto de salida del aire se situará de forma que esté alejado 3.00 metros de cualquier ventana enfrentada y nunca lanzando el aire directamente contra ella. Si el punto de evacuación se sitúa en fachada, estará al menos a 2,50 metros sobre la acera y con sistema que impulse el aire hacia arriba a 45° con el plano de fachada. Todo aparato que produzca condensación tendrá necesariamente recogida y conducción del agua hasta la red de saneamiento del edificio, impidiendo goteo al exterior. En ningún caso los mecanismos sobresaldrán del paramento exterior de fachada ni se constituirán en elemento discordante de su composición.
- Ruidos: al medio exterior no se podrá transmitir ningún ruido que sobrepase los 55 dB (A) entre las 8 y 22 horas del día ni los 45 dB (A) entre las 22 y 8 horas de la noche; si se ubican en parcela independiente como

uso exclusivo, el límite diurno, entre las 8 y 22 horas, podrá elevarse hasta los 65 dB (A). El mínimo de cálculo admisible para el valor de emisión global será de 80 dB (A).

Siempre que los locales comerciales sean destinados a bares, restaurantes o cualquier actividad turístico-comercial quedarán exentos de la obligación de reserva de aparcamientos.

Los locales que reúnan en el total de la promoción una superficie inferior a los ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) estarán exentas de la obligación de reservar aparcamientos.

Se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera, debiendo cumplir la normativa vigente de estos centros comerciales.

Artículo 173.- Condiciones particulares del Uso Pormenorizado de Oficinas. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- En edificios de nueva planta, la altura libre mínima de suelo a techo o falso techo si lo hubiera, será de trescientos (300) centímetros.
- Para los cambios de uso, la distancia mínima de suelo o techo o falso techo si lo hubiera, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Las oficinas abiertas al público, tales como bancos, agencias turísticas, gestorías, notarías, sedes de asociaciones u otras deberán instalarse en edificios rehabilitados o en las plantas bajas de los edificios de nueva planta.
- En el caso de despachos o consultas profesionales, anexos a la vivienda, deberán cumplir las normativas específicas del uso público a que se dediquen.
- Accesos: las oficinas abiertas al público, cuando superen los cincuenta metros cuadrados de superficie útil, habrán de contar con acceso propio e independiente desde el viario; los despachos y consultas profesionales que se vinculen a la vivienda del titular tendrán acceso directo desde el vestíbulo de la misma.
- Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, todas las oficinas abiertas al público cuya superficie útil supere los cien metros cuadrados dispondrán para uso del público de aseos, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias de la oficina, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total.
 - Para oficinas de menos de cien metros cuadrados no será necesario que dispongan de aseos para uso público.
 - Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo para cada sexo.
 - Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.
 - Al menos uno de los baños estará adaptado para minusválidos.
- Ruidos: en el interior de una oficina el nivel de ruidos no deberá superar, como consecuencia de fuentes sonoras no situadas en ella, el valor de 40 dB (A). Al medio exterior no se podrá transmitir ningún ruido que sobrepase los 55 dB (A) entre las 8 y 22 horas del día ni los 45 dB (A) entre las 22 y 8 horas de la noche. El mínimo de cálculo admisible para el valor de emisión global en las oficinas abiertas al público es de 80 dB(A);

Artículo 174.- Condiciones de los Despachos Profesionales

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos además de las condiciones del artículo anterior, las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 175.- Condiciones particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento. Dimensiones, clasificación y condiciones de aplicación.

1. Ubicación
 - a) Deberán estar ubicadas en la planta baja o bajo rasante de los edificios.

1. Ubicación
 - a) Deberán estar ubicadas en la planta baja o bajo rasante de los edificios.
 - b) También se pueden ubicar en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas que determine el Plan Especial.
 - c) No se podrán situar en patios o espacios interiores de edificios catalogados.
2. Acceso de vehículos:
 - a) Se dispondrá antes de comenzar la rampa de un acceso, un espacio de tres metros de ancho y cuatro y medio (4,5) metros de fondo, como mínimo, con pendiente inferior al cinco por ciento (5%) en que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
 - b) El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar su trazado.
 - c) En el caso de que haya que salvar desniveles, las rampas de acceso deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Su pendiente no sobrepasará el dieciséis por ciento (16%) en los tramos rectos, ni el doce por ciento (12%) en los tramos curvos, con una tolerancia de un cinco por ciento (5%) en razón de las dificultades dimensionales del solar debidamente justificadas.
 - Su anchura mínima será de tres (3) metros si es unidireccional, con el sobreecho necesario en las curvas, y de cinco (5) metros en las bidireccionales con una mediana mínima de diez (10) centímetros pintada en el suelo.
 - Se admitirán rampas diferenciadas de entrada y salida, con ancho de tres (3) metros en aparcamientos que tengan una superficie superior de dos mil (2.000) metros cuadrados o más de 50 plazas. Se contabilizará como superficie, a estos efectos, la superficie útil destinada a plazas de aparcamiento y vías de distribución, excluyendo las destinadas a medios verticales de acceso, trasteros, instalaciones, etc. Si la solución de la doble rampa no fuese posible, existirá un único acceso y rampa de cinco (5) metros de anchura mínima para ambos sentidos.
 - d) Los garajes y aparcamientos públicos, ya sean en plantas bajas o sótanos de edificaciones o en edificaciones para este uso, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Que tengan acceso por espacios que no estén clasificados como peatonales por el Plan Especial.
 - Que el ancho de acceso o accesos sea, como mínimo, de tres (3) metros.
 - Que el destino y utilización sea específicamente el estacionamiento de vehículos en el interior de la parcela o edificio, pudiendo autorizarse también el de los servicios propios de dichas instalaciones.
 - Los accesos no se autorizarán a menos de cinco (5) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor a diez (10) metros, en lugares de mala visibilidad, así como en los lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y en las paradas fijas de transporte público.
 - Acceso de peatones: los garajes y aparcamientos de uso público contarán con acceso separado de peatones desde el viario.
 - Circulación interior: los espacios de circulación interior en un solo sentido tendrán una anchura mínima de tres (3) metros que se elevará hasta cuatro metros y medio (4,50) en el caso de servir de acceso a las plazas de vehículos o de circulación en ambos sentidos.
- 2- Plazas de vehículos: tendrán accesos fáciles para los vehículos y las siguientes dimensiones mínimas entre caras externas de elementos constructivos:
 - Ancho de doscientos veinte (220) centímetros y fondo de cuatrocientos cincuenta (4,50) centímetros.
 - Al menos el quince por ciento (15 %) de todas las plazas deberá destinarse a automóviles grandes.

- Al menos una plaza por cada cincuenta (50) o fracción deberá destinarse a discapacitados, con medidas mínimas de trescientos sesenta (360) centímetros de ancho y quinientos (500) centímetros de fondo, que se señalará con el icono internacional.

g.) Altura libre mínima: será como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros en medidos de suelo a techo en cualquier punto de su superficie útil, incluso si hubiera conductos de ventilación forzada, en los que se medirá a borde inferior.

h.) En los aparcamientos se instalará una red de agua y de sumideros que dará servicio a las distintas plantas, y previamente a su acometida a la red de saneamiento, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos y eliminación de malos olores.

i.) Para la ejecución de garajes y aparcamientos de uso público, tanto en los sótanos de edificaciones destinadas a cualquier uso, como en edificios de uso exclusivo o bajo rasante de espacios libres, será preceptiva la autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento previa realización de un estudio sobre la incidencia en el tráfico de la ciudad, impacto en la imagen urbana, estudio de viabilidad y cuantos requerimientos estime oportunos la autoridad municipal.

j) Todos los elementos componen el aparcamiento cumplirán lo establecido en la CTE DB-SU y en el Decreto 72/ 1.992 de Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía, en especial espacio previo, rampa, y calles de acceso.

3. Los garajes subterráneos que se edifiquen en el interior de la ronda histórica, definida por las calles Maria Auxiliadora, San Juan Bosco, El Arenal, Resolana, Cristo de los Afligidos, Fernanda y Bernarda y La Corredera, deberán destinarse a los residentes.

4. Los garajes exteriores a la ronda de más de 50 vehículos, tendrán, al menos, un 50 % de las plazas destinadas exclusivamente a los residentes.

Artículo 176.-Construcción de aparcamientos en edificios no catalogados.

Se admite la construcción de aparcamientos en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:

- a) Que el acceso no se produzca por una calle peatonal como indica el artículo 177.
- b) Que la puerta de entrada al garaje quede integrada compositivamente con la edificación.
- c) Que la calle a que da acceso permita el giro del vehículo para entrar o salir del mismo. El radio de giro no deberá incluir el acerado.

Dimensiones Mínimas de la reserva de espacios para los vehículos

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD	LATITUD
Vehículo de dos ruedas	(m) 2,50	(m) 1,50
Automóviles grandes	5,00	2,50
Automóviles pequeños	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00
Discapacitados	5,00	3,60

Artículo 177.- Calles peatonales en las que no se permite la construcción de aparcamientos.

En los siguientes espacios peatonales no se admitirá la construcción de nuevos garajes aparcamientos, sea mediante obras de rehabilitación o nueva planta:

- Comienzo de Clemente de la Cuadra hasta los números 12 o 13 (según aceras)
- Plaza de Gibaxa
- Ruiz de Gijón
- Niño Perdido
- Virgen de Consolación hasta los números 23-26 (según aceras)
- Plaza de Federico Navarro
- Plaza de Enrique Montoya
- Antón Quebrado
- Rodrigo Caro
- Canónigo Parra
- Porche de Santa María
- Niño de Utrera
- Final de Menéndez y Pelayo, desde el 30-38 al 47-49
- Final de San Fernando, del número 30 al 33-34
- Pasaje Andaluz
- Final de Catalina de Perea, del 28 al 34
- Román Meléndez
- Tetuán
- Plaza de Olivareros
- Calle Manzanilla

Nuevas aperturas de calles:

- De Menéndez y Pelayo a Tetuán
- De Concepción a La Plaza
- De Corredera a Callejón de Capachuelos por el número 67 de La Corredera
- De Buenos Aires a Fernanda y Bernarda
- De Marqués de San Antonio a Cristo de los Afligidos
- Apertura de calle peatonal en las fachadas traseras de María Auxiliadora 124, 126 y 132, alineación del Parque Huerta de la Vereda.

CAPITULO 6.- USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PUBLICOS.**Artículo 178.- Definición y Usos Pormenorizados.**

1.- El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2.- En este Plan Especial se contemplan los siguientes usos pormenorizados:

- Docente, Deportivo y Servicios de Interés Público y Social (SIPS)

Artículo 179.- Condiciones del uso docente.

El uso docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, informática, academias, etc.) y la investigación, ya sea pública o privada. Pueden ser los siguientes centros:

1. Centros de enseñanza oficial, regulados por la Consejería de Educación.
2. Guarderías infantiles.
3. Academias y otros centros que impartan enseñanzas de carácter especializado o no, reguladas por la Consejería de Educación.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Ubicación: los usos de categorías 1 y 2 se situarán de acuerdo con las normativas específicas que los regulan; los usos de categoría 3º deberán instalarse en edificios exclusivos o compartidos. Deberá interpretarse con flexibilidad la normativa para adaptar los programas de uso a edificios catalogados de rehabilitación preferente.

-Altura libre mínima: deberá ser de 2.70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en dependencias secundarias tales como aseos, archivos y similares. En el caso de edificios rehabilitados se aceptará la altura existente.

-Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica., todos los locales dispondrán de aseos para cada sexo, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias del centro, en la siguiente proporción:

- Un inodoro, dos urinarios y un lavabo por cada 40 alumnos/as o fracción.

- Al menos uno de los baños estará adaptado para discapacitados.

- Un inodoro y un lavabo por cada 20 alumnos/as o fracción.

- Ruidos: en el interior de un centro docente el nivel de ruidos no deberá superar, como consecuencia de fuentes sonoras no situadas en él, el umbral de 30 dBA.

- Eliminación de barreras arquitectónicas: En todos los edificios, sean rehabilitados o de nueva planta será de aplicación la normativa de la Junta de Andalucía sobre Accesibilidad, Eliminación de Barreras y Atención al Discapacitado.

Artículo 180.- Condiciones del uso deportivo,

Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. Se establecen los siguientes categorías:

- 1º. Polideportivos al aire libre o cerrados
- 2º. Gimnasios, centros balnearios y de salud
- 3º. Instalaciones deportivas vinculadas a otros usos, en especial a los escolares.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Ubicación: los usos deportivos de categoría 1ª y 2ª se ubicarán obligatoriamente sobre parcelas calificadas para tal uso en el Plan Especial.
2. Altura: La altura libre, deberá ser como mínimo de 2,70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en dependencias secundarias tales como aseos, guardarropas, etc. En los edificios cuya altura deba ser singular por su destino se podrá alterar la altura de la planta para ajustarla a los usos deportivos a desarrollar
3. Vestuarios: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, los usos deportivos de categorías 1º y 2º dispondrán siempre de vestuarios.
4. Los de categoría 2º destinarán a vestuario como mínimo 1 metro cuadrado de superficie útil por cada 12 metros cuadrados de superficie útil de sala de ejercicios físicos.

5. Aseos: en los usos deportivos de categoría 1° se separarán los aseos de deportistas y espectadores. Los de categoría 2° contarán con la siguiente dotación mínima de aseos:
- Un inodoro, dos urinarios, cinco lavabos y cinco duchas por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de sala de ejercicios físicos, para deportistas masculinos.
 - Dos inodoros, cinco lavabos y cinco duchas por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de sala de ejercicios físicos, para deportistas femeninas.
 - Al menos uno de los baños estará adaptado para discapacitados.
 - Ruidos: las instalaciones en edificación cerrada no podrán transmitir al medio exterior ruido que sobrepase los 55 dB (A) entre las 8 y 22 horas del día ni los 45 dB (A) entre las 22 y 8 horas de la noche, salvo que se ubiquen en parcela independiente como uso exclusivo, en cuyo caso, el límite diurno, entre las 8 y 22 horas, podrá elevarse hasta los 65 dB (A). El valor mínimo de cálculo admisible para el valor de emisión global para los locales que usen equipos de reproducción sonora será de 90 dB (A).

Artículo 181.- Servicios de Interés Público y Social

Comprende los siguientes usos:

a) Sanitario

Consiste en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los servicios que se presten en despachos profesionales.

Sin perjuicio de la normativa específica que le sea de aplicación, cumplirán las condiciones siguientes:

- Iluminación y ventilación de las piezas: todas las piezas habitables de uso comunitario presentarán fachada a viario o a patio vividero según el artículo 136 de estas Normas Urbanísticas.
- Dimensiones de los dormitorios: la superficie mínima de un dormitorio será de 8 metros cuadrados si es doble y 6 metros cuadrados si es sencillo.
- Altura libre mínima: deberá ser de 2,70 metros en todas las piezas habitables de uso comunitario y en el 75% del conjunto de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,50 metros en el resto.
- Ruidos: en el interior de cada dormitorio el nivel de ruidos no deberá superar, como consecuencia de fuentes sonoras no situadas en él, el valor de 30 dB (A) durante todo el día; en el resto de las dependencias no deberá superar los 45 dB (A) de 8 a 22 horas del día ni los 35 dB (A) de 22 o 8 horas de la noche.

b) Asistencial

Comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

Sin perjuicio de la normativa específica que le sea de aplicación, cumplirán las condiciones siguientes:

1. Iluminación y ventilación de las piezas: todas las piezas habitables de uso comunitario presentarán fachada a viario o a patio vividero según el artículo 136 de estas Normas Urbanísticas.
2. Dimensiones de los dormitorios: la superficie mínima de un dormitorio será de 8 metros cuadrados si es doble y 6 metros cuadrados si es sencillo.
3. Altura libre mínima: deberá ser de 2,70 metros en todas las piezas habitables de uso comunitario y en el 75% del conjunto de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,50 metros en el resto.
4. Ruidos: en el interior de cada dormitorio el nivel de ruidos no deberá superar, como consecuencia de fuentes sonoras no situadas en él, el valor de 30 dB (A) durante todo el día; en el resto de las dependencias no deberá superar las 45 dB (A) de 8 a 22 horas del día ni los 35 dB (A) de 22 a 8 horas de la noche.

c) Cultural

El objetivo de este servicio es el enriquecimiento cultural de las personas, la conservación, recreación y transmisión del conocimiento y las artes, así como la estética y el fomento de las relaciones sociales, todo ello sin fines directamente comerciales. Se incluyen instalaciones de bibliotecas, mediatecas, información y formación a través de Internet, museos, salas de exposición, etc. Se establecen las siguientes categorías:

- 1°. Bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de reunión, salas de usos múltiples, etc.

- 2°. Exposiciones temporales al aire libre, ferias del libro, ferias de artesanía y similares en instalaciones al aire libre no fijas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Ubicación; las actividades de categoría 1ª se ubicarán en edificios previstos en el Plan Especial. Las actividades de categoría 2° podrán implantarse sobre los espacios de dominio público en las condiciones que determine la calificación urbanística y establezca, en su caso, el Ayuntamiento de Utrera.
2. Accesos: las actividades de categoría 1ª tendrán acceso propio e independiente desde el viario; excepcionalmente, cuando las condiciones de composición de fachada lo hiciesen conveniente, podrán tener su acceso desde el portal o zaguán común del edificio.
3. Altura: La altura libre mínima deberá ser de 2,70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en dependencias secundarias tales como aseos, guardarrobas, etc. En los edificios cuya altura deba ser singular por su destino, se podrá alterar la altura de planta limitada por las condiciones de la calificación urbanística distribuyendo convenientemente los espacios. En los edificios rehabilitados, la altura será la existente, sin otras limitaciones.
4. Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, se dispondrán de aseos, separados por vestíbulo de acceso al resto de las dependencias, en las siguientes proporciones, y según su superficie útil total:
 - Hasta 100 metros cuadrados: un inodoro y un lavabo
 - De 100 a 300 metros cuadrados: un inodoro y un lavabo por sexo.
 - Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo por cada sexo.
 - Al menos uno de los baños estará adaptado para discapacitados.
5. Ruidos: en el interior de los locales cerrados el nivel de ruidos no deberá superar, como consecuencia de fuentes sonoras no situadas en ellos, el valor de 30 dB (A). Al medio exterior ninguno de los usos culturales deberá transmitir ruido que supere los 55 dB (A) entre las 8 y 22 horas del día ni los 45 dB (A) entre las 22 y 8 horas de la noche, salvo que se ubiquen en el viario, espacios de dominio público o en parcela independiente como uso exclusivo, en cuyo caso el límite diurno, entre las 8 y 22 horas, podrá elevarse hasta los 65 dB (A). Los valores mínimos de cálculo admisible para el valor de emisión global serán determinados por analogía de uso.

d) Administrativo público

Servicios que desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio, y a la atención correspondiente a los ciudadanos.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Ubicación: deberán instalarse en edificios exclusivos existentes o a rehabilitar, en su caso, y en las plantas bajas de los edificios, sean existentes o de nueva planta.
2. Acceso: cuando superen los 50 metros cuadrados de superficie útil, habrán de contar con acceso propio e independiente desde el viario.
3. Altura libre mínima: deberá ser de 2,70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en las dependencias secundarias tales como aseos, archivos y similares. Las alturas en edificios a rehabilitar serán las existentes, sin otras limitaciones.
 - Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, cuando se superen los 100 metros cuadrados de superficie útil, dispondrán para uso del público de aseos, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total:
 - Hasta 200 metros cuadrados: un inodoro y un lavabo para cada sexo.
 - Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.
 - Al menos uno de los baños estará adaptado para discapacitados.
4. En los edificios exclusivos para este uso, donde se instalen varias dependencias de distintas entidades, podrán agruparse en zonas comunes el conjunto de los aseos, manteniendo las proporciones anteriores.
5. Ruidos: en el interior no deberá superarse, como consecuencia de fuentes sonoras no situadas en el edificio, el valor de 40 dB (A) entre las 8 Y 22 horas del día ni los 45 dB (A) entre las 22 y 8 horas de la noche. El mínimo de cálculo admisible para el valor de emisión global es de 80 dB (A).

e) Mercados de abasto y centros de comercio .

Son espacios cuya función consiste en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros para el abastecimiento y consumo de la población.

Sin perjuicio de las específicas, se cumplirán las condiciones que le sean de aplicación del uso comercial.

f) Servicios urbanos

Son espacios que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (servicios de policía, protección civil, contra incendios y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (edificios de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia ciudadana.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Ubicación: deberán situarse en parcela independiente como uso exclusivo o en edificio rehabilitado.
2. Cumplirán, por analogía, las condiciones de usos tales como mantenimiento de vehículos, oficinas, garajes, uso deportivo o cualquier otro que por las actividades desarrolladas fuese de aplicación,

g) Religioso

Edificios que acogen las celebraciones de los diferentes cultos, actividades vinculadas a la práctica religiosa y el alojamiento de los miembros de sus comunidades. Se establecen las siguientes categorías:

- Parroquias
- Otros templos, capillas y oratorias
- Conventos

Cumplirán las siguientes condiciones:

1. Ubicación: el uso religioso debe ubicarse en parcela independiente como uso exclusivo.
2. Anexos: se admite como anexos incluidos en el uso religioso hasta dos viviendas para miembros de la comunidad religiosa o personal a su servicio y salas de reunión para actividades complementarias, que cumplirán respectivamente los requisitos de los usos residencial y cultural que sean de aplicación.

h) Infraestructuras urbanas básicas

Son aquéllos uso de servicio público que comprenden instalaciones o redes de servicio de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y otras comunicaciones.

Comprenden las siguientes categorías:

1. 1°. Instalaciones ubicadas en viario y espacios de dominio público, bajo rasante o sobre rasante, según su normativa reguladora específica.
2. 2°. Instalaciones ubicadas en parcelas como uso exclusivo.
3. 3°. Instalaciones ubicadas en locales específicos de parcelas con otros usos.

Cumplirán las siguientes condiciones:

1. Estética: todas las instalaciones se adecuarán a las condiciones estéticas del lugar donde se ubiquen; las que hayan de situarse en el interior de parcelas o edificios rehabilitados o de nueva planta, respetarán todas las condiciones de la calificación urbanística correspondiente (alineaciones, altura, ocupación, etc).
2. Otras condiciones: las que se ubiquen en edificios, cumplirán, por analogía, las condiciones de uso tales como oficinas, almacenamiento, talleres o cualquier otro que por las actividades desarrolladas fuese de aplicación.

Artículo 182.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Artículo 183.- Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales se podrá disponer cualquier otra actividad que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio correspondiente, en su caso.

Artículo 184 - Sustitución de uso dotacional.

Podrá sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Si está situado en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
2. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
 - Cultural, que no podrá ser sustituido excepto por otro de carácter cultural o docente.
 - Religioso: que podrá ser sustituido por otros usos de carácter social, cultural, docente o asistencial.
 - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.
 - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docentes, servicio urbano, parque o jardín público.
 - Servicio urbano, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

Artículo 185.- Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquier actividad comprendida en este uso pormenorizado, salvo que el Plan especificara un utilización determinada.

CAPITULO 7. USO ESPACIOS LIBRES**Artículo 186.- Definición.**

1.- El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población en condiciones medioambientales favorables propiciadas fundamentalmente por la presencia de vegetación en un entorno agradable; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a promocionar las condiciones estéticas de la ciudad.

En razón de su destino se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación, en todo caso vinculado a la naturaleza del uso.

2.- Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Zonas verdes o jardines: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
- b) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencias importantes en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinadas básicas, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.
- c) Se admitirán unos usos terciarios pormenorizados como bares, kioscos etc. de dimensiones inferiores a quince (15) metros cuadrados.

Artículo 187.- Usos pormenorizados.

Comprende los usos pormenorizados de verde público o verde privado en función de la propiedad y acceso libre o no de los terrenos.

El Ayuntamiento de Utrera podrá establecer Convenios de colaboración con propietarios de zonas verdes privadas para su utilización pública en determinadas condiciones, que preserven el carácter del jardín y puedan ayudar a su mantenimiento.

Artículo 188.- Condiciones.

- 1.- Ubicación: se establecerá como uso dominante en parcelas o áreas expresamente calificadas como tales.
- 2.- Usos compatibles: con independencia de las condiciones que se determinan según la calificación urbanística, no podrán considerarse compatibles en un espacio con este uso dominante aquellos usos que, por el espacio que pudieran ocupar, dificulten o alteren al uso dominante.
- 3.- Estarán dotados obligatoriamente de áreas de ajardinamiento, y papeleras, y optativamente de fuentes para beber agua, zonas de juego de niños, áreas de deportes no reglados y otras adecuadas a la utilización principal.

TITULO IX.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO, INFORMACION URBANISTICA E INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO 1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 189.- Contenido normal del deber de conservación

1.- El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, o en su caso, de dimensiones equivalentes a la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2.- Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del nivel de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 190.- Colaboración municipal

1.- En los edificios no catalogados, si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación y existieran razones de interés general que aconsejaran la conservación del inmueble, la administración urbanística municipal podrá, previo acuerdo con el propietario, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

2.- En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Artículo 191.- Potestades públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

1.- La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo que será proporcional a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

2.- El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará al Ayuntamiento de Utrera para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

Ejecución subsidiaria a costa del propietario, hasta el límite del nivel normal de conservación definido en el artículo 189.

Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

La expropiación del inmueble o la colocación del mismo en situación de ejecución por sustitución del propietario mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3.- El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso, dicho plazo no podrá exceder de seis meses para las de conservación y un año para las de rehabilitación.

4.- Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pusiese en peligro de destrucción, total o parcial, o deterioro grave, o se desatendiera el deber de conservación o rehabilitación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística y, en su caso, de protección del Patrimonio Histórico y Artístico.

Artículo 192.- Ordenes de ejecución de obras de mejora para la adaptación de los edificios a su entorno.

1.- El Ayuntamiento de Utrera, conforme al artículo 158.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

- a) Fachadas y elementos de las mismas 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 medianeras al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3.- A estos efectos, el Ayuntamiento podrá declarar zonas de interés preferente que tendrán prioridad en la aplicación de las ayudas anuales.

Artículo 193.- Inspección Técnica.

Los propietarios de construcciones y edificaciones incluidas dentro de los límites del Conjunto Histórico de Utrera, deberán efectuar una Inspección Técnica de los mismos en la forma en que el Ayuntamiento lo determine reglamentariamente.

Los defectos y problemas detectados respecto a seguridad, higiene y habitabilidad, deberán ser subsanados con los mecanismos descritos en este Plan Especial

Artículo 194.- Derechos y deberes de los propietarios de inmuebles incluidos en el Catálogo.

1.- Los propietarios de edificios catalogados tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores, la seguridad de sus habitantes y de la vía pública.

2.- Los propietarios de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas de conservación del párrafo anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornato público.

3.- Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.

4.- Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite normal de conservación, y se completarán económicamente por el Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en mejoras de interés general.

5.- Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan según las leyes del Suelo, Patrimonio Histórico y Ordenación Urbanística de Andalucía, el promotor, constructor y director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponer lo derribado conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses (2) el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Utrera y, en su caso, de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. En ningún caso se

derivarán 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 propietarios de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que el Ayuntamiento opte por la expropiación o por la sustitución de propietarios incumplidores.

7.- Los propietarios, poseedores e inquilinos de edificios protegidos, estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que se asuman por el Ayuntamiento de forma subsidiaria, así como a facilitar el acceso a los técnicos y operarios necesarios para ello.

8.- Los propietarios, poseedores e inquilinos de edificios protegidos tendrán derecho a los beneficios establecidos por la legislación actual y por este Plan Especial.

Artículo 195.- Deber de conservación de los solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

Vallado. Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus otros linderos, en caso de que no existan construcciones medianeras. El vallado del solar deberá realizarse mediante bloques de hormigón pintados en la carta de colores del Plan Especial, hasta una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros rematados con albardilla, suficientemente arriostrados contra el viento mediante elementos resistentes verticales. Se dispondrá una puerta para registro y limpieza con dimensión mínima de noventa (90) centímetros de ancho por doscientos tres (203) centímetros de alto.

Tratamiento de superficie. Se alisará la superficie eliminando pozos o desniveles que puedan crear accidentes. Se aplicará un producto herbicida periódicamente para eliminar la vegetación parásita y evitar incendios.

El solar estará limpio permanentemente, desprovisto de vegetación o materia orgánica que pueda alimentar animales que puedan transmitir enfermedades o causar malos olores. Se procederá a su desratización periódica.

Artículo 196.- Destino provisional de los solares

En todos los solares se podrán autorizar, con carácter provisional los usos que se indican a continuación:

- Descanso y estancia de personas
- Recreo para la infancia
- Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable
- Aparcamiento de vehículos

En todos los casos las instalaciones provisionales deberán desmontarse con carácter inmediato una vez transcurrido el periodo de la licencia municipal, sin que este uso pueda generar ningún tipo de derechos o indemnizaciones.

En el caso de usos provisionales, se deberá limpiar cuidadosamente el solar y extender sobre él una capa de albero compactado de diez (10) centímetros de espesor.

CAPITULO 2.- APLICACIÓN DE LOS MECANISMOS DE COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Artículo 197.- Fundamentación legal.

El artículo 55 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, para el suelo urbano no consolidado:

“Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento de aprovechamiento objetivo.”

Igualmente, los artículos 7 y 9.2 de la Ley del Suelo y 51 y 58 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aplican la cesión de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de edificabilidad y la compensación por las mejoras en infraestructuras y equipamientos debidas al incremento de la población residente en el ámbito del Plan Especial.

A este efecto se delimita la totalidad del área delimitada por el Plan Especial de Protección de Utrera como Unidad de Ejecución discontinua, en virtud de lo establecido en el artículo 14.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 198.- Delimitación del Suelo Urbano No Consolidado.

Se considera suelo urbano no consolidado, según la Ley Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre, aquel que no posee la urbanización con todos los servicios de infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o uno u otras no tengan la proporción o características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existan o que se haya de construir. También se considerará suelo urbano no consolidado aquel que precise la renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, que sea realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior incluidas en este Plan Especial, como las incluidas al establecimiento de dotaciones.

Igualmente se considerará suelo Urbano No Consolidado aquel que sea susceptible de obras de nueva planta y deba contribuir a la financiación del equipamiento y servicios de la nueva población

El Suelo de Urbano No Consolidado se definirá según la modificación número 31 del Plan General de Ordenación Urbana de Utrera.

Artículo 199.- Edificios incluidos dentro del Suelo Urbano Consolidado.

Todos aquellos edificios que mantengan la edificabilidad y número de viviendas quedan incorporados que posean actualmente, al Suelo Urbano Consolidado del Conjunto Histórico de Utrera. Estos edificios no están incluidos dentro del ámbito de la Ley del artículo 35 de la Ley Urbanística de Andalucía.

Artículo 200.- Definición de aquellos edificios que ocupan el suelo urbano no consolidado.

Se consideran parcelas incluidas dentro del Suelo Urbano No Consolidado aquellas que incrementen su superficie total construida y/o el número de viviendas anteriormente existente.

Quedan excluidas de esta definición:

- Las parcelas destinadas a uso dotacional.
- Los incrementos de superficie en los edificios catalogados.

Artículo 201.- Derechos y deberes de los propietarios de los edificios que ocupan el Suelo Urbano No Consolidado.

1.- Los propietarios de edificios que ocupan el Suelo Urbano No Consolidado podrán materializar el incremento de superficie edificable o el aumento del número de unidades de vivienda según lo establecido en esta Normativa Urbanística.

2.- Los propietarios de edificios que ocupan el suelo urbano no consolidado deberán aportar el diez (10) por ciento del incremento de la superficie edificable o del incremento del número de unidades de vivienda en virtud del artículo 55 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 202.- Forma de materializar la aportación.

1.- En el caso de que sólo se incremente la superficie edificable, la aportación será el equivalente a 10 (diez) metros cuadrados por cada 100 (cien) metros cuadrados, o fracción, de la superficie incrementada. Estos metros cuadrados serán de aprovechamiento lucrativo, valorado según la media del mercado de Utrera.

2.- En el caso de incremento del número de unidades de vivienda, sin cambio de la superficie total construida, el importe de la aportación será el equivalente a 10 (diez) metros cuadrados por cada unidad suplementaria. 3 - En el caso de incremento simultáneo de la superficie construida y del número de unidades de vivienda o apartamentos, se aplicará la aportación por ambos conceptos proporcionalmente como suma de los dos criterios.

4. Para todo ello se exigirá Certificado, suscrito por Arquitecto Superior, en el que se especifique la superficie construida inicial y la superficie construida final, así como el número de unidades de vivienda o apartamentos existentes y previstos.

5.- La valoración de ésta aportación se realizará por los servicios técnicos municipales. El Ayuntamiento de Utrera, en el plazo de un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan Especial, elaborará un baremo de repercusiones económicas por metro cuadrado edificable y por rehabilitación e incremento del número de unidades de vivienda, al que se incorporarán los distintos valores comerciales en función de las calles, sectores y cualquier otra influencia sobre el precio. Este baremo se revisará cada tres (3) años. Desde el momento de la entrada en vigor del Plan Especial hasta ese momento, el Ayuntamiento obtendrá la media de las repercusiones económicas de suelo de las agencias de la propiedad inmobiliaria de Utrera.

6.- Esta aportación se concretará en el momento de solicitud de la concesión de Licencia de Obras en virtud de lo establecido en el artículo 64 de la Ley 7/ 2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7. Sin la liquidación de la aportación no se concederá la correspondiente Licencia de Obras.

Artículo 203.-Casos de aplicación de la aportación.

1.- Obras de ampliación, con incremento de la superficie total construida y/o del número de viviendas, de edificios no catalogados en el interior del recinto del Conjunto Histórico Artístico de Utrera.

2.- Obras de demolición y nueva planta de edificios no catalogados en el interior del recinto del Plan Especial de Protección de Utrera siempre que se incremente la superficie construida o el número de viviendas.

3.- Incremento del número de unidades de vivienda respecto a las existentes, en edificios catalogados.

4.- Edificios que han sido sometidos a una paralización de obras por haber excedido la superficie edificable en su momento y que el Plan Especial permite su terminación y ocupación.

Artículo 204.- Destino de la aportación.

El destino de la tasa tendrá los siguientes objetivos:

a) Reducir el número de plantas y rehabilitar los siguientes edificios:

- Abedul 2. Catastro 31933-05
- Álvarez Hazañas 8. Catastro 32880-08
- Álvarez Quintero 29.- Catastro 30891-07
- Álvarez Quintero 31.- Catastro 30891-06
- Forcadell 2.- Catastro 29904-04
- General Prim 8.- Catastro 29911-13
- La Plaza 4.- Catastro 32880-16

- Las Mujeres 3. Catastro 33884-12
- María Auxiliadora 1.- Catastro 34891-04
- María Auxiliadora 4.- Catastro 36910-29
- María Auxiliadora 6.- Catastro 36910-30
- María Auxiliadora 43.- Catastro 32920-07
- María Auxiliadora 63.- Catastro 31912-01
- Menéndez y Pelayo 29. Catastro: 33864-13
- Perafán de Ribera 1. Catastro 32880-18
- Perafán de Ribera 3. Catastro 32880-17
- Pérez Galdós, 8. Catastro 33864-05
- San Juan Bosco 14.- Catastro 34881-05
- Sevilla 5. Catastro 30882-01
- Sevilla 17. Catastro 30893-01
- Sevilla 55. Catastro 29911-05
- Virgen de Consolación 12. 33883-01
- Virgen de Consolación 29. Catastro 34891-05

Las viviendas necesarias para demoler las plantas sobrantes del edificio deberán ser adquiridas por el Ayuntamiento de Utrera a precio de mercado o cambiadas por viviendas equivalentes. En el caso de falta de acuerdo con la propiedad, se aplicará el método de la expropiación forzosa, según estipula la legislación vigente.

b) Mejora de infraestructuras y equipamientos derivados del incremento de superficies edificables y unidades de vivienda respecto a las existentes.

c) Proporcionar ayudas para la rehabilitación de los edificios del Conjunto Histórico de Utrera.

d) Incrementar el arbolado y la vegetación del Conjunto Histórico de Utrera.

e) Contribuir a la realización de las Unidades de Ejecución contempladas en el Plan Especial.

f) Contribuir a la consecución de aparcamientos públicos para los residentes.

g) Cualquier otro objetivo derivado de la aplicación de este Plan Especial y a la transformación del suelo urbano no consolidado en suelo urbano consolidado, dotado de todos los equipamientos y servicios.

TITULO X.- NORMAS PARA ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO GENERAL DEL CONJUNTO HISTORICO DE UTRERA.**CAPITULO 1.- CATALOGO DE EDIFICIOS.****Artículo 205.- Contenido**

El Catálogo incluye los edificios catalogados dentro del perímetro del Plan Especial del Protección del Conjunto Histórico de Utrera. Se compone de:

- 1.- Listado de edificios catalogados, con expresión de su parcela catastral, dirección postal, nivel y grado de protección y número de Catálogo.
- 2.- Planos de Catálogo, donde consta la situación, nivel y grado de protección y número de Catálogo.
- 3.- Fichas de Catálogo, donde se especifican las particularidades de cada edificio y los valores patrimoniales incluidos en la protección.

Artículo 206.- Revisión del Catálogo

El Ayuntamiento de Utrera revisará los Catálogos de elementos protegidos a los cuatro años desde su aprobación definitiva, debiendo ajustarse a lo previsto en el apartado 5 del artículo 31 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Esta revisión se realizará de oficio, con la publicación previa de los criterios con que pretende realizarse, comparándolos con los que se han utilizado en la redacción de los presentes Catálogos y motivando las posibles discrepancias entre ambos. Si no existiesen nuevos criterios, los cambios de nivel o grado deberán justificarse para cada caso que sufra modificación.

Artículo 207.- Modificaciones al Catálogo de edificios

Las modificaciones puntuales al catálogo de Edificios se registrarán en el artículo 76

Artículo 208.- Normas de aplicación para edificios catalogados.

- 1.- La catalogación de un edificio con algún nivel de protección determina la aplicación de lo dispuesto sobre obras autorizables según el nivel de aplicación.
- 2.- El nivel de catalogación será preferente respecto a cualquier otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.
- 3.- La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de “fuera de ordenación”.

Artículo 209.- Extensión del nivel de protección.

- 1.- La existencia de edificios catalogados, en cualquier nivel de protección, implica la extensión de ese nivel de protección a la totalidad de la parcela, aunque se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del mismo.
- 2.- La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que les corresponde la expresada en los planos y fichas de Catálogo.

Artículo 210.- Sótanos y aparcamientos subterráneos colindantes con los recintos amurallados.

No se podrán construir sótanos o aparcamientos subterráneos en aquellos edificios, catalogados o no o solares que sean colindantes con los recintos amurallados de Utrera.

Artículo 211.- Recuperación de la imagen visual de los elementos catalogados.

En la edificación catalogada se extremará la exigencia del deber de conservación y ornato público. Se suprimirán los elementos obsoletos e inadecuados tales como soportes publicitarios, instalaciones, antenas, cuerpos añadidos, aparatos de aire acondicionado, etc. y se restituirán a su estado original las plantas bajas, entreplantas, aleros, huecos y otros elementos desvirtuados.

CAPITULO 2.- CATALOGO DE ESPACIOS URBANOS**Artículo 212.- Definición**

1. Este Catálogo incluye unas fichas con los espacios urbanos de Utrera que deben ser conservados de forma especial por su historia y características.
2. Estos espacios son los siguientes:
 - Plaza del Altozano y Constitución y entorno.
 - Conjunto de la calle Niño Perdido y entorno.
 - Conjunto de la plaza de Enrique de la Cuadra y entorno

Artículo 213.- Normativa de tratamiento

Con independencia de la normativa particular que se fije específicamente en las fichas de Catálogo, en todo el Conjunto Histórico de Utrera se aplicarán con carácter general los siguientes criterios:

1. Se justificará especialmente el impacto provocado por los elementos emergentes de volumen evidente, tales como los accesos y cuerpos de ventilación de aparcamientos subterráneos, kioscos de prensa, lotería, helados, flores, paradas de autobuses y otros, para los que se adoptará un diseño sencillo, unas dimensiones reducidas y unas características acordes con los del entorno urbano correspondiente.
2. Los elementos de iluminación serán de diseño y materiales tradicionales recomendándose las farolas de fundición de pie o adosadas. Queda prohibida la utilización de luminarias de Autopista, con báculo o adosadas, en el interior del perímetro del Conjunto Histórico de Utrera.
3. Vegetación y arbolado. Los alcorques deberán tener al menos unas dimensiones de 1 m x 1 m, siendo aconsejable una profundidad de 1,50 m. El alcorque deberá construirse de manera que se asegure un drenaje correcto del mismo, no cubriéndose su superficie con elementos que impidan la aireación del sistema radicular.

CAPITULO 3.- CATALOGO DE MONUMENTOS PUBLICOS Y ELEMENTOS URBANOS SINGULARES.**Artículo 214.- Definición**

- 1.- El Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos singulares es el instrumento de protección individualizada de aquellos elementos considerados monumentos conmemorativos o de ornato público, así como de aquellas construcciones de valor que no tengan el carácter de edificio.

Estos monumentos son:

- M1.- CRUZ DE PIEDRA en Plaza de la Constitución

- M2.- CRUZ DE FORJA en Plaza de Santa Ana
- M3.- ESTATUA A ANTONIO MACHADO en Plaza de la Constitución
- M4.- ESTATUA A E. MONTOYA en Plaza de la Constitución
- M5.- ESTATUA A SAN JUAN BOSCO en Glorieta de Pio XII
- M6.- ESTATUA A LUIS DE CERNUDA en Plaza en Avda. María Auxiliadora
- M7.- ESTATUA A LAS FABRICANTAS en Plaza en Avda. María Auxiliadora
- M8.- ESTATUA A FERNARDA Y BERNARDA en Plaza Ximenez Sandoval
- M9.- ESTATUA A SOR ÁNGELA DE LA CRUZ en Plaza Enrique de la Cuadra
- M10.- ESTATUA A RODRIGO CARO en Porche de Santa María
- M11.- CRUZ DE PIEDRA en Porche de Santa María
- M12.- ESTATUA A BAMBINO en plaza de la Trianilla
- M 13.- CONJUNTO DE AZULEJOS, PLACAS Y LETREROS

Artículo 215.- Obras permitidas

- 1.- Las actuaciones permitidas sobre todos los monumentos catalogados serán las de conservación, mantenimiento y consolidación. Si es necesario se acometerán las obras de restauración que el monumento demande según lo estipulado en el artículo 20 de la Ley 14/2007 del 26 de Noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- 2.- Las obras requerirán la elaboración previa de un proyecto de conservación aprobado por técnicos competentes.
- 3.- No se permitirán actuaciones de reestructuración ni demolición. Cuando exista documentación original, bocetos o reproducciones que permitan conocer la disposición primitiva de partes perdidas, se autorizará la reposición de estos elementos.
- 4.- Se podrá autorizar por el Ayuntamiento de Utrera la sustitución o reposición de elementos originales, así como del pedestal, cuando se considere oportuno debido a deterioro o vandalismo.

Artículo 216.- Mantenimiento del emplazamiento original

- 1.- No se permitirá la modificación de su emplazamiento en los siguientes casos:
 - Posición original del monumento.
 - Aún sin ser la posición original, forme parte ya de la historia de la ciudad debido a su integración en la misma.
- 2.- Las excepciones al punto anterior deberán solicitarse acompañadas de un estudio razonado y habrán de estar justificadas siempre por los siguientes factores:
 - Demostración de que la localización actual es incorrecta.
 - Justificación de que la reinstalación en un emplazamiento distinto permitirá mejor su contemplación visual.

TITULO XI.- COMISION TÉCNICA MUNICIPAL PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, ARTISTICO Y NATURAL Y OFICINA TÉCNICA PARA LA EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 217.- Objetivos y formación

- 1.- Se constituye una comisión Técnica Municipal para la protección del patrimonio histórico, artístico y natural de Utrera en virtud de lo establecido en el artículo 40.3 de la Ley de Patrimonio Histórico Artístico de Andalucía.
- 2.- Esta Comisión tiene por objeto asesorar al Ayuntamiento de Utrera en materia de protección del patrimonio histórico, artístico y natural dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de la ciudad.
- 3.- Su composición y normas de funcionamiento serán determinadas de forma reglamentaria por el Ayuntamiento de Utrera y deberán estar presidida por la persona titular de la Alcaldía o concejal delegado en materia de Urbanismo e integrada, al menos, por personas con titulación suficiente para el ejercicio de la Arquitectura, la Arquitectura Técnica, la Arqueología y la Historia del Arte.
- 4.- La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, una vez verificada la composición de la Comisión Técnica Municipal podrá delegar el ejercicio de sus competencias mediante orden de su titular, en la que se incluirá la obligación de comunicar las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.
- 5.- No procederá la delegación de competencias en los supuestos de autorización de demoliciones establecidos en el artículo 38 de la Ley de Patrimonio Histórico Artístico de Andalucía.

Artículo 218.- Competencias

La Comisión informará con dictamen previo a la concesión de Licencia:

- a) Todas las actuaciones sobre edificios, jardines, espacios urbanos o monumentos incluidos dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Utrera y listado de elementos exteriores al Conjunto Histórico.
- b) Los cambios de uso y licencias de actividades en edificios o locales incluidos dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Utrera.
- c) Los elementos urbanísticos de desarrollo del Plan Especial, especialmente los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y Reparcelación.
- d) Las solicitudes de modificación de niveles de protección en los Catálogos.
- e) Las infracciones urbanísticas y patrimoniales, la restitución de la situación anterior y las sanciones y correspondientes.
- f) Las propuestas de resoluciones de expedientes de infracción sobre elementos catalogados, indicando posibles soluciones alternativas para los casos en que sea posible la restitución de la legalidad urbanística y patrimonial.
- g) Imponer el mantenimiento de fachadas u otros elementos constructivos en los edificios no catalogados cuando las soluciones que se propongan no sean acordes con el ambiente urbano, lo distorsionen gravemente o sean radicalmente inadecuadas.
- h) Informar la sustitución de edificios no incluidos en el Catálogo.
- i) Informar todas las obras en los edificios incluidos en los entornos de los Bienes de Interés Cultural, declarados, incoados o propuestos en el presente Plan Especial para su incoación.
- j) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa, instalación de locales comerciales, elevación de plantas y tratamiento de fachadas en todos los edificios incluidos dentro del Conjunto Histórico de Utrera, incluso los no catalogados.
- k) Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana, de habitabilidad o de recuperación de la edificación histórica en el Conjunto Histórico de Utrera.
- l) Informar los expedientes de ruina que se tramiten en fincas catalogadas, indicando los elementos que deban conservarse en caso de demolición.

- m) Informar agregaciones o segregaciones de parcela en las condiciones expresadas en estas Normas Urbanísticas.
- n) Fomentar las medidas de rehabilitación, mediante la elaboración de propuestas a la Corporación municipal.
- o) Cualquier otra referente al Conjunto Histórico de Utrera que el Ayuntamiento le encomiende.

Artículo 219.- Alcance y contenido de sus dictámenes

Los dictámenes de la Comisión no serán vinculantes, si bien los Servicios Técnicos municipales deberán tenerlos en cuenta, mediante decisión técnica razonada.

Estos dictámenes de la Comisión podrán ser favorables, favorables con prescripciones obligatorias, de opinión suspendida en tanto no se introduzcan determinadas rectificaciones y desfavorables.

Todo dictamen de la Comisión que no sea favorable sin condiciones, deberá estar fundamentado. En el caso de que sea desfavorable, contendrá además los criterios compositivos en los que debe fundamentarse la nueva solución.

Artículo 220.- De la Oficina Técnica para la ejecución del Plan Especial.

1.- Objetivos

En el plazo de seis meses (6) desde la publicación del Texto Refundido del Plan Especial, el Ayuntamiento de Utrera instalará una Oficina Técnica que funcionará dentro del ámbito del Plan Especial de Protección con las siguientes funciones:

- a) Implementar técnicamente las propuestas del Plan Especial
- b) Proponer las medidas de fomento de rehabilitación del caserío y restauración de los Bienes de Interés Cultural propuestos por el Plan Especial
- c) Informar las licencias de obra dentro del ámbito del Plan Especial
- d) Controlar la arqueología y los movimientos de tierra en función de lo establecido en el Plan Especial y la Ley 14/2007 Ley de Patrimonio Histórico Artístico de Andalucía.
- e) Coordinar con otras Administraciones implicadas las acciones a tomar en el ámbito del Plan Especial
- f) Coordinar con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Utrera las medidas del Plan General que puedan afectar al Plan Especial, o el control de las edificaciones externas al ámbito del Plan Especial incluidas en el Catálogo de elementos exteriores.
- g) Cualquier otra función que el Ayuntamiento le encomiende, dentro del ámbito del Plan Especial.

2.- Composición

La Oficina Técnica para la ejecución del Plan Especial estará formada, como mínimo, por los siguientes profesionales:

- a) Un/ una Arquitecto colegiado, que ostentará la Dirección de la Oficina y la relación con la Alcaldía y el resto de los Servicios Técnicos Municipales.
- b) Un/ una Arqueólogo
- c) Un/ una Delineante
- d) Un/una Secretario

TITULO XII.- MEDIDAS MUNICIPALES DE PROMOCION DEL CONJUNTO HISTÓRICO.**Artículo 221.- Medidas municipales**

Con objeto de promover la rehabilitación privada de los edificios, el Ayuntamiento de Utrera destinará anualmente una partida presupuestaria, con independencia de las ayudas establecidas por la administración autonómica o central, destinada a fomentar la rehabilitación y puesta en valor del caserío histórico.

Esta ayuda municipal se distribuirá en seis campos:

- a) Ayudas financieras a la rehabilitación y restauración de edificios.
- b) Ayudas en la redacción de los proyectos.
- c) Asesoramiento para la obtención de ayudas autonómicas o estatales.
- d) Exenciones de impuestos municipales.
- e) Financiación del soterramiento de cables e instalaciones vistas.
- f) Creación de unos premios anuales a la rehabilitación privada.
- g) Ayudas a la investigación arqueológica.

Artículo 222.- Área de Rehabilitación Preferente

Se califica como Área de Rehabilitación preferente, a efectos de aplicación de normativas estatales y autonómicas sobre financiación de actuaciones protegibles, todo el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Utrera, con el objetivo de que, cumpliendo las condiciones establecidas en cada caso, se faciliten subvenciones y ayudas a los siguientes tipos de intervenciones:

- Realización de las Unidades de Ejecución previstas en el Plan Especial.
- Rehabilitación de viviendas en uso.
- Rehabilitación de edificios predominantemente residenciales.
- Recuperación de edificios desocupados para su oferta en el mercado de alquiler.
- Rehabilitación de equipamiento comunitario primario: espacios libres, viales e infraestructuras.
- Recuperación de zonas degradadas mediante actuaciones de carácter integral.
- Actuaciones de imagen urbana consistentes en mejoras en la pintura y acabados de los edificios.

Anualmente, se establecerán distintos ámbitos de rehabilitación preferente, de forma que las ayudas se concedan ordenadamente y según un plan de actuación.

Artículo 223.- Ordenanza municipal de Rehabilitación

La oficina técnica para la ejecución del Plan Especial, redactará y propondrá a la Corporación Municipal una Ordenanza que contemple la cuantía y localización de las ayudas en las áreas de rehabilitación preferente.

Artículo 224.- Premios anuales a la mejor rehabilitación urbana

El Ayuntamiento de Utrera establecerá, dentro de las áreas urbanas que se delimiten periódicamente, un Premio anual, de carácter internacional, a las mejores rehabilitaciones urbanas llevadas a cabo. Este Premio será concedido por un Jurado nombrado al efecto, de alta solvencia técnica y cultural. El resultado del concurso será presentado en una Exposición Pública.

Las bases, composición del Jurado, cuantía de los premios, tipo de exposición y cualquier otro, serán establecidas reglamentariamente.

Artículo 225.- Cooperación del Ayuntamiento de Utrera con la arqueología urbana

El Ayuntamiento de Utrera redactará una Ordenanza de ayudas a las actividades arqueológicas para compensar a los propietarios afectados por éstas mediante instrumentos de gestión municipal o exenciones de impuestos que afecten a la edificación en la proporción y cuantía que se establezca.

Utrera, Marzo de 2.009

EL DIRECTOR DE EQUIPO:

Fdo: Fernando Mendoza

