

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 1 de agosto 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación del Plan de Sectorización del Sector SUNS-1 del PGOU del municipio de Utrera (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 1 de agosto de 2017, esta Delegación Territorial ha resuelto:

«1.º Tener por subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de fecha 2 de marzo de 2017, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en los artículos 33.2b de la LOUA.

2.º Proceder al depósito e inscripción del “Plan de Sectorización del Sector SUNS-1 del PGOU del municipio de Utrera (Sevilla)”, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

3.º Una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación de la presente resolución y del contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el BOJA, de conformidad con el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 3 de agosto de 2017, y con el número de registro 7403, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Utrera (Sevilla).

El contenido íntegro estará disponible en el Sistema de Información Territorial de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).

00133070

A N E X O
NORMAS URBANÍSTICAS
TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 1. Finalidad.

Constituyen el objeto de las presentes normas regular las condiciones del suelo urbanizable no sectorizado del sector correspondiente al área SUNS-1, cuyo desarrollo se realiza acorde al cumplimiento de los requisitos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Utrera (Sevilla), con el objeto de transformar dicho suelo en Suelo Urbanizable Sectorizado, pasando a denominarse genéricamente SUS- C-1 en el Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera.

Art. 2. Ámbito de aplicación.

La delimitación en detalle del suelo objeto de las presentes normas se define en los planos del Documento 5 del presente Plan de Sectorización, los cuales han sido realizados en base a las directrices marcadas en el PGOU de Utrera, y respetando las especificaciones y condiciones de desarrollo indicadas para el área SUNS-1. La superficie ordenada alcanza los 41.040 m². La Ficha Urbanística del SUS-C-1 anexa a estas Normas Urbanísticas es vinculante a todos los efectos del desarrollo y ejecución del Sector.

Art. 3. Régimen de aplicación.

Se articulan en estas Normas, ya sea de forma general o específicamente para cada una de las zonas, las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación, así como también se regulan, en lo que compete a un Plan de Sectorización, otros procesos intermedios relativos al suelo o a la urbanización y fundamentalmente al régimen urbanístico, gestión urbanística y normas de edificación.

Art. 4. Vigencia, revisión y modificación.

1. El Plan de Sectorización del área SUNS-1 tiene, en principio y a partir de la publicación de la correspondiente aprobación definitiva, vigencia indefinida según prescriben el artículo 35 de la LOUA y el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento (en adelante RP). Todo esto sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y procedimientos previstos por la legislación.

2. Se entenderá por revisión el cambio de:

- Cambio de situación de las cesiones.

- Cualquier otro que, según la legislación aplicable o el PGOU, pueda considerarse como tal.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no contemplado en el anterior punto 2.

4. No se entenderán como modificaciones del presente Plan de Sectorización, todos aquellos ajustes y/o correcciones de errores materiales o aritméticos que hubieran de realizarse como consecuencia de la mayor concreción inherente a los instrumentos de desarrollo del presente Plan de Sectorización (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, de Reparcelación y de Parcelación). Esto será así siempre que para la realización y justificación de dichas precisiones se utilicen los mismos criterios, métodos y cálculos recogidos en el presente Plan de Sectorización, tanto en la Memoria como en el Estudio Económico-Financiero.

Una vez sean aprobados dichos Instrumentos, incluyendo las mencionadas correcciones si fuera el caso, tendrán todos los efectos previstos en el presente Plan de Sectorización para dichas determinaciones junto con sus correspondientes ajustes aritméticos.

00133070

Art. 5. Consecuencias.

La entrada en vigor del Plan, conllevará las siguientes consecuencias:

1. Publicidad de su contenido: recoge el derecho de todo ciudadano de conocerlo por sí solo. Es por ello que será imprescindible su publicación conforme a lo establecido en la legislación vigente.

2. Obligatoriedad de su cumplimiento: Todas las determinaciones contenidas en el Presente Plan se hacen de obligado cumplimiento en todos los terrenos que afecta, tanto para el Ayuntamiento y el resto de Órganos de la Administración Pública como para los particulares.

Art. 6. Documentación e interpretación.

El presente Plan de Sectorización se compone de los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria de Información.
- Documento 2. Memoria de Ordenación.
- Documento 3. Normas Urbanísticas.
- Documento 4. Estudio Económico-Financiero y Plan de Etapas.
- Documento 5. Planos.

El conjunto de estos documentos constituye una unidad coherente. Sus determinaciones se deberán aplicar en atención al mejor cumplimiento de los objetivos generales marcados en el propio Plan, y por consiguiente también en el PGOU en el que se enmarca. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación que lo compone, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) La Memoria recoge los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Los Planos de Información tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan de Sectorización.

c) Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación estructural establecida.

d) Las Normas Urbanísticas constituyen la base normativa del Plan de Sectorización y prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula, ya sea sobre el desarrollo, gestión y ejecución del sector, así como las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. De forma subsidiaria serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

e) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización, incorporándose siempre a los instrumentos de ejecución y gestión las posibles actualizaciones que procedan.

f) Si, a pesar de los criterios de interpretación de los apartados anteriores de éste artículo, persistiera alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala. Si la discrepancia se produjera entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

Art. 7. Licencias.

Será obligatoria la obtención de licencia municipal a todos y cada uno de los actos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Utrera, y subsidiariamente lo dispuesto en el artículo 169 de la LOUA.

La documentación a presentar para la tramitación de licencias se ajustará a lo especificado en las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales de Edificación o subsidiariamente lo establecido para cada tipo de obra o actividad por la legislación o jurisprudencia específica aplicable.

Art. 8. Requisitos para poder edificar.

En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada a ella, siempre que se cumplan los siguientes requisitos (arts. 54 y 55 de la LOUA):

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

TÍTULO II**DISPOSICIONES PARTICULARES****Sección 1. Condiciones Generales****Art. 9. Definición y efectos.**

1. Constituyen el Suelo Urbanizable sectorizado aquellos terrenos en los que el presente Plan de Sectorización del área SUNS-1 ha delimitado un sector para su desarrollo mediante un Plan Parcial.

2. Con la aprobación definitiva del presente Plan de Sectorización se producen los siguientes efectos:

a) El suelo urbanizable no sectorizado indicado en su ámbito adquiere la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, vinculándose el mismo, las construcciones y edificaciones al destino que resulta de este instrumento y al régimen urbanístico que, consecuentemente, le es de aplicación.

b) El resto de los especificados en el art. 34 de la LOUA.

Art. 10. Programación. Plazos.

1. El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del área se presentará a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

2. El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Proyecto de Reparcelación y Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación) se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3. Ejecución de obras de urbanización: Serán ejecutadas en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

4. Plazos de Edificación: Se establece un plazo para solicitar la licencia de edificación de cuatro años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

5. En todo caso el plazo máximo de ejecución de la urbanización y edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Art. 11. Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y en los artículos 11.6 y 11.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Utrera.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Sectorizado delimitado, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos que se establezcan en el plan de etapas del correspondiente Plan Parcial, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Los propietarios del Suelo Urbanizable tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que están incluidos, si bien tal derecho queda condicionado, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Art. 12. Deber de urbanizar.

1. En Suelo Urbanizable, constituyen carga de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución y sistemas generales adscritos si procede, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público y demás instalaciones, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución. Además, estará a cargo de dichos propietarios ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzos de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que éste genere, de conformidad con unos requisitos y condiciones que establezca el presente Plan.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

Sección 2.ª Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

Art. 13. Ámbito del planeamiento parcial.

El desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado se llevará a cabo dentro del ámbito del sector que a tal efecto delimita este Plan de Sectorización, a través del correspondiente Plan Parcial, que se ajustará en sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas.

Art. 14. Contenido, determinaciones y alcance de las mismas.

1. El Plan de Sectorización regula el desarrollo del sector referido en un único Plan Parcial, mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo, en las Fichas de Planeamiento y en la correspondiente documentación gráfica del presente Plan.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas de Planeamiento de la memoria y planos del documento de ordenación son las siguientes:

a) La delimitación de un único sector para su desarrollo mediante la formulación de un único Plan Parcial.

b) La iniciativa del planeamiento que será privada.

c) La asignación de usos globales y pormenorizados y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta. Los usos especificados quedan determinados y definidos en las NN.UU. del Plan General, expresamente de aplicación. Estos parámetros quedan recogidos en el cuadro adjunto.

PARÁMETROS ESTRUCTURALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL (Área SUNS-1)		
Uso Global		
Usos Pormenorizados	Usos Característicos Usos Compatibles Usos Incompatibles	Comercial Industrial y Oficinas Residencial, Hospedaje
Aprovechamiento Urbanístico	Superficie: Edificabilidad bruta Edificabilidad máxima Aprovechamiento medio	41.0032,18 m ² 0,39961 m ² /m ² s 16.400 m ² 0,39961 UA/m ² s

Dichas determinaciones tienen el carácter vinculante o indicativo que en cada caso se indica en la Ficha de Planeamiento.

3. Las determinaciones particulares contenidas en las correspondientes fichas tienen el alcance que se señala a continuación:

a) Superficie: La dimensión aportada es una cifra de referencia con carácter estimativo, pudiendo ajustarse en la tramitación del instrumento de gestión que proceda.

b) Iniciativa de Planeamiento: en las unidades de iniciativa privada la Administración podrá actuar en caso de incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el presente Plan. Dichos plazos quedan convenientemente expresados en el Plan de Etapas y en el artículo 10. de estas Normas Urbanísticas.

c) Edificabilidad y aprovechamiento: No podrán excederse en ningún caso los valores máximos fijados por las fichas para el ámbito del Plan de Sectorización. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo expresado en las correspondientes fichas.

d) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en las respectivas fichas serán de carácter obligatorio y gratuito.

4. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no se encuentre entre las anteriores, deberá tramitarse como modificación del Plan.

Art. 15. Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para su ejecución de acuerdo con las indicaciones contenidas en la Ficha.

2. El Plan Parcial establecerá, definirá y pormenorizará la zonificación productivo en relación a las distintas tipologías y o modelos productivos a implantar, ajustando el dimensionamiento de las manzanas a los modelos y, en su caso, a la localización estratégica de los usos terciarios.

3. La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustará, en sus principios y criterios, al repertorio de ordenanzas propuestas para el Suelo Urbano en la Normativa del Plan General; no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos).

4. La Ficha indica el aprovechamiento del Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas. La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para el sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

5. En la Ficha de Planeamiento se expresan las reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento). En cualquier caso, deberán respetarse como mínimas las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento y del art. 17 de la LOUA, que tendrá la consideración de mínimo absoluto.

6. Corresponde al Plan Parcial la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de las Normas del PGOU.

Sección 3.ª Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado

Art. 16. Área de reparto.

1. El Plan delimita una única área de reparto coincidente con el ámbito objeto de la sectorización y de acuerdo con las determinaciones del PGOU de Utrera.

2. Para dicha área de reparto el Plan de Sectorización fija el correspondiente aprovechamiento medio igual a 0,399610 m²t/m²s expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido al uso característico productivo.

Art. 17. Delimitación de unidades de ejecución.

El Plan Parcial, en función de la ordenación y adecuación a la legislación vigente, podrá delimitar las unidades de ejecución necesarias a efectos de desarrollo y/o gestión, siempre y cuando, para cada una de ellas, se asegure la idoneidad técnica y viabilidad económica y se permita el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Sección 4.ª Ejecución del Planeamiento

Art. 18. Presupuestos de la ejecución.

1. Hasta en tanto no se apruebe la ordenación detallada (el instrumento de planeamiento correspondiente), el Suelo Urbanizable Sectorizado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico establecido para este tipo de suelo por la legislación vigente. En este sentido sólo podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, al Sistema General previsto, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en el art. 53.1 de la LOUA.

2. Sólo podrá actuarse en el sector mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

3. Para la ejecución de la edificación contemplada en la ordenación definida en el correspondiente Plan Parcial:

a) Deben estar aprobados el correspondiente Plan Parcial, y los proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización.

b) Será preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultáneamente. Se deberán cumplir, además, los requisitos previstos en el artículo 11.12 de las NN. UU. del PGOU.

TÍTULO III

DISPOSICIONES AMBIENTALES

Se exponen en este punto las consideraciones ambientales adicionales a las del EIA formuladas por la Declaración Previa de la Evaluación Ambiental del instrumento de planeamiento.

Art. 19. Medidas protectoras y correctoras de carácter medioambiental.

Protección del Suelo.

Se realizará un control estricto y vigilancia de la superficie ocupada por el ámbito del presente plan, inclusive espacios previstos para instalaciones auxiliares y viarios de acceso a los tajos, que evite la ocupación de más suelo del estrictamente necesario. Además, dado que el entorno es una zona agrícola de olivar, en su caso se tendrá especialmente en cuenta no interceptar canales de riego y demás infraestructura hidráulica existente, teniendo en cuenta la legislación sectorial en materia de Aguas para determinar su afección.

Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones a suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello, los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados.

Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

El sector objeto de estudio tiene riesgo bajo de erosión, por la orografía suave y el material de base sobre el que se asienta. No obstante, durante el período de obras se garantizará la evacuación de las aguas de escorrentía evitando el arrastre de los materiales erosionables, que provoque pérdidas de suelo.

La utilización de fitosanitarios y fertilizantes durante las fases de construcción y mantenimiento de zonas ajardinadas, se hará de forma racional.

Protección del Paisaje.

Durante las distintas fases de la ejecución se instalarán mallas protectoras para evitar el impacto visual y el arrastre de materiales, con el fin de proteger los usos colindantes.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. En el caso de que se produzcan desniveles entre las rasantes proyectadas y las lindes perimetrales, se deberá indicar qué tratamiento recibirán estos contactos.

La tipología edificatoria de los distintos usos compatibles, deberán contemplar medidas que consigan su integración en el entorno: materiales vistos de fabricación homologados para tal fin, en las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar visibles.

El proyecto de ejecución incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista. Se instalarán Acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Los tendidos eléctricos serán soterrados y en todo caso deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible.

Protección de la cobertura vegetal, espacios naturales y sistemas de espacios libres.

Durante la fase de obras, correspondientes a futuras urbanizaciones o edificaciones dentro del ámbito, se jalonarán y señalizarán estrictamente los límites de la parcela a transformar, inclusive viarios de acceso y las áreas destinadas a instalaciones auxiliares.

Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura. Los excedentes de suelos de capacidad agrológica que serán objeto de urbanización se destinarán a los sistemas de espacios libres y a las actuaciones de ajardinamiento.

Es necesario que el planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización incorporen el diseño detallado y acondicionamiento para el Sistema Local de Espacios Libres previstos en el interior del ámbito, con una forma y tamaño que permita su funcionalidad y que sea acorde con respecto al continuo edificado circundante.

Por otra parte, se diseñarán también en los aparcamientos y el vial interior presente. Es adecuado como norma general que los Espacios Libres no se concentren exclusivamente en una zona dentro de cada sector urbano, sino que se extiendan de forma intercalada y dispersa con el objeto de naturalizar los nuevos ámbitos urbanísticos propuestos.

Es necesario la utilización de elementos vegetales acordes, con una rigurosa selección de las especies, según el fin que se pretenda alcanzar ya sea, tratamiento de los bordes para mitigar el impacto visual, amortiguación del ruido, o uso y disfrute del espacio. Se estudiarán la forma, frondosidad/volumen de la parte aérea, el carácter caduco o perenne/sombra proyectada, sistema radicular/fijación de suelo, temperamento/necesidades de mantenimiento, dándoles un correcto ajardinamiento en densidad, distribución y fracción de cabida cubierta.

Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo, y escasos requerimientos hídricos. Se recomienda el uso de especies autóctonas según la definición dada por la Ley 8/ 2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, y en ningún caso el empleo de especies exóticas invasoras. Se usará material forestal de reproducción certificado.

Se estudiarán otras características de los espacios libres, como el acabado superficial del suelo que se destina a este fin (albedo), la permeabilidad o capacidad de infiltración del suelo (superficie de sellado), y los equipamientos complementarios que favorezcan el uso público.

Se realizará un correcto mantenimiento de las zonas verdes durante las fases de construcción y funcionamiento (siega/desbroces, estado de alcorques, riego por goteo, podas de formación...). La utilización de fitosanitarios y fertilizantes durante estas fases se hará de forma racional.

Afección al dominio público hidráulico.

Las actuaciones previstas en el Sector SUNS-I del PGOU de Utrera, no afectan al dominio público hidráulico ni a sus zonas de servidumbre y policía. No obstante, al tener el Sector como uso permitido el industrial, en el caso de que la actividad a implantar pueda afectar a la masa de agua subterránea en su cantidad y/o calidad, deberá incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas, debiendo quedar prohibidas aquellas actuaciones que puedan provocar impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Dado el uso industrial permitido en el Sector SUNS-1, en el planeamiento debe quedar definida la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria permitida,

carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión núm. 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE Marco de Aguas. A tal efecto se remite a la ordenanza de vertidos en vigor en la normativa del Consorcio de Aguas del Huesna y a las normas urbanísticas aplicables del Plan General de Utrera, art. 5.28 y Ordenanza núm. 6. Así mismo las actividades a implantar estarán sometidas a licencia previa (art. 3.1).

Residuos.

Se adoptarán las siguientes medidas durante la fase de construcción y funcionamiento:

Se estará a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.

Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución del sector, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, etc.).

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial, etc., habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/ 2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. En este sentido, y conforme al art. 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo, y todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico. Así mismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo.

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

En la fase de construcción y edificación deberá contemplar un estudio de Gestión de Residuos, según R.D. 105/2008).

Protección de las condiciones acústicas.

El control de los impactos producidos por ruidos y vibraciones procedentes de la actividad se realizará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/ 2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos y vibraciones, para ello, las condiciones de implantación de las diversas actividades dentro del área de actuación, habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica

y de las Normas de Calidad Acústica del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, teniendo en cuenta la zonificación acústica de la zona de implantación.

Se instalarán pantallas antirruido en los lugares donde se sobrepasen los niveles de inmisión establecidos por la normativa vigente. El Ayuntamiento presenta un estudio acústico del Plan de Sectorización SUNS-1 en Utrera (Sevilla), a fin de valorar los niveles sonoros ambientales previstos, y analizar su adecuación a los objetivos de calidad acústicos. Dicho Estudio Acústico concluye que según los resultados obtenidos y todo lo desarrollado en el mismo, se determina que los valores de inmisión en el área de actuación no superan los límites legales marcados en el citado Decreto y por tanto no se realiza propuesta de medidas correctoras.

En la ejecución de las obras, la maquinaria a emplear deberá ajustarse a las prescripciones que establece la normativa vigente, de acuerdo con la Directiva 2000/14/CE del Parlamento Europeo y del consejo de 8 de mayo de 2000 y sus modificaciones posteriores, así como su transposición a la legislación nacional con el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y sus modificaciones posteriores. El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, incorporarán en su caso medidas como alejamiento del foco de emisión, retranqueos de fachada, instalación de pantallas acústicas, e inclusión de tipos de pavimentos asfáltico-porosos o drenantes.

Protección de la calidad del aire.

Para evitar las incidencias del polvo durante la fase de construcción, se realizarán riegos periódicos en los caminos de tierra y se procederá a humedecer cualquier material, en origen o acopio, previamente a su manipulación.

Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras u otros materiales generadores de polvo.

Protección frente a la contaminación lumínica.

Se tendrá en cuenta lo contenido en el Decreto 357/ 2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, desarrollando la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Según el art.28 la propuesta de zonificación lumínica (áreas lumínicas E2, E3 y E4) compete al Ayuntamiento, conforme al procedimiento reglado (Capítulo 111, Sección 2.^a).

Serán de obligado cumplimiento las limitaciones y características del alumbrado establecidos en el Capítulo 11, Sección 2.^a del Reglamento, en particular en el art. 13 donde se determina las características de lámparas y luminarias, art. 15 respecto al alumbrado de señales y anuncios luminosos, art. 16 alumbrado festivo y navideño, art. 17 de intrusión lumínica, el art.18 referido al régimen y horario de usos del alumbrado, o el art. 20 que se refiere a las instalaciones de alumbrado exterior sometidas a autorización o licencia, incluidas las que se refieren al alumbrado del viario.

La iluminación exterior a instalar tanto provisionalmente para las obras como el instalado con carácter permanente y contemplado en los proyectos de urbanización cumplirán el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-O 1 a EA- 07, y Decreto 357/ 2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

En cuanto al alumbrado viario a instalar, según lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 357/ 2010, además de cumplir lo señalado en el punto anterior tendrá que tener un Flujo Hemisférico Superior de las instalaciones inferior o igual al 1%, salvo que se justifique

que esto no es factible con documentación técnica que se aporte a esta Delegación, y en ningún caso se podrán superar los valores establecidos en el Anexo I del citado Decreto, que marca un FHSinst para alumbrado viario en general menor o igual al 5%.

Protección del patrimonio etnológico y arqueológico.

En cumplimiento del artículo 50 de la Ley 14/ 2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, la aparición de hallazgos casuales durante el transcurso de las obras a realizar tras la aprobación del Plan de Sectorización, deberá ser notificada inmediatamente por parte de los promotores a la Consejería de Educación, Cultura y Deporte o al Ayuntamiento.

Disposición final única.

En caso de contradicción o de ausencia normativa, las presentes Normas Urbanísticas quedan sometidas a la regulación establecida al respecto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera.

FICHA URBANÍSTICA

Ficha corregida según Resolución de aprobación definitiva de 2 de marzo de 2017;

FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA	SUS-C-1
--	----------------

Objetivos

- Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo productivo de carácter comercial.
- La ordenación cuidará la conexión con las zonas industriales y residenciales próximas. Especial estudio deberán tener el borde del sector junto a la C-432.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo: Urbanizable Sectorizado
Uso Global: Productivo
Superficie: 41.032,18 m²s
Edificabilidad máxima: 16.400,00 m²t

Área de Reparto: SUS-C-1
Aprovechamiento medio: 0,3996 UA/m²s
Aprovechamiento del sector: 16.400 UA
Aprovechamiento subjetivo: 14.760 UA
Cesión municipal: 1.640 UA

Sistemas Generales: No se localizan sistemas generales

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Programación: 1er Cuatrienio
Sistema de actuación: Compensación
Planes de desarrollo: Plan Parcial
Ejecución: P. de Reparcelación y P. de Urbanización

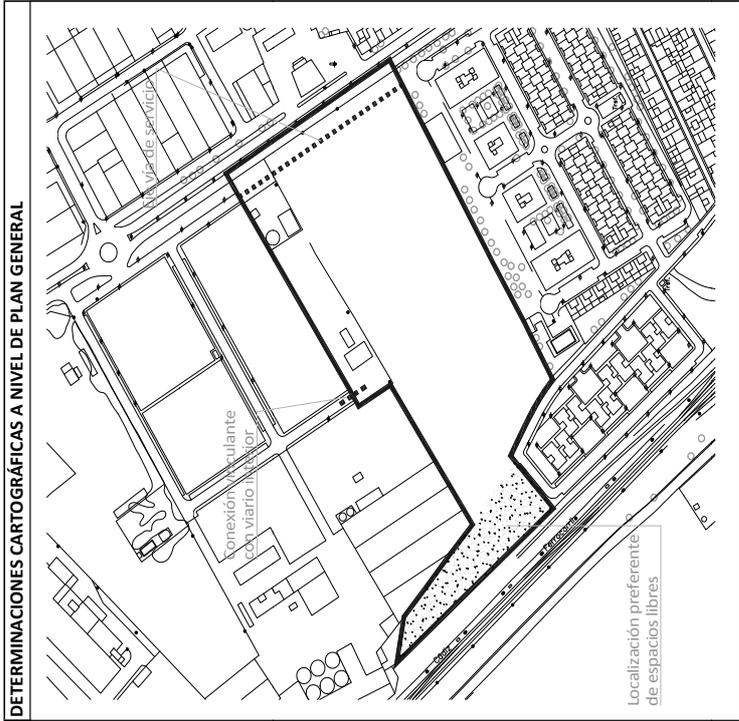
Uso característico: Comercial
Usos compatibles: Industrial, Oficina
Usos Incompatibles: Residencial, Hospedaje
Nº máximo de plantas: 2 (PB+1)

Reserva para dotación de espacios libres: 10% 4.105 m²s
Reserva para dotación de equipamientos: 5% 2.050 m²s

OTRAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

- El Vialto señalado en la ficha tiene carácter vinculante.
- Preferentemente los espacios libres se situarán en los terrenos situados junto a la línea de ferrocarril, así como en los del deslinde de la vía pecuaria.
- Obtener aparcamientos a razón de 1 por cada 100 m² de techo edificable.
- Se podrá considerar el uso pormenorizado de Gran superficie Minorista, remitiéndose a la ordenación detallada del correspondiente Plan Parcial a la legislación sectorial de aplicación. (D.L. 1/2012 de 20 de marzo)

FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA	SUS-C-1
--	----------------



DETERMINACIONES CARTOGRÁFICAS A NIVEL DE PLAN GENERAL

Sevilla, 1 de agosto de 2017.- El Delegado, José Losada Fernández.

00133070

