

El primero se recoge en el art. 100.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales -TRLRHL-, que establece que:

«El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición».

El segundo se encuentra regulado en el art. 102.4 TRLRHL, del siguiente modo:

«El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia».

En consecuencia con lo expuesto, si la obra se ha iniciado el impuesto se ha devengado. Y aunque la obra no se haya realizado, teniendo en cuenta que desde la fecha de producción del devengo (como muy tarde el 15 de septiembre de 2008, fecha en la que se comunica la paralización de las obras) han transcurrido más de cinco años y siete meses, se ha producido el instituto de la prescripción, con arreglo a lo previsto por el artículo 66.c) y d) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con arreglo a la cual prescriben a los cuatro años el derecho a solicitar y el derecho a obtener las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo, las devoluciones de ingresos indebidos y el reembolso del coste de las garantías.

En el supuesto de la tasa por licencia (aunque como hemos advertido, esta tasa no está establecida en el municipio de Albaida del Aljarafe), se considera que tampoco procede la devolución ya que si se ha producido el hecho imponible, de conformidad con el art. 20.4.h) TRLRHL:

«h) Otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa».

En conclusión, para que se produzca el devengo del ICIO debe iniciarse la obra, construcción o instalación sujeta al mismo, supuesto que en este caso ha quedado acreditado mediante informe técnico de fecha 21 de abril de 2014, pero ha prescrito el derecho a solicitar y obtener la devolución del ingreso indebido, en su caso».

Y Vistos los preceptos de legal aplicación contenidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Resuelvo primero.- Incoar el expediente de declaración de caducidad de la licencia urbanística para la ejecución de 9 viviendas, 6 locales comerciales, 12 apartamentos y 69 plazas de garaje, a favor de Arquitecto Miguel Lamas y asociados S.L. otorgada mediante Resolución de Alcaldía número 301 de fecha 24 de julio de 2007; por incumplimiento del plazo de tres años para la finalización de las mismas.

Segundo.— Ordenar, en su caso, como medida provisional, la paralización de los actos amparados por la licencia.

Tercero.— Dar audiencia al interesado con el fin de que en plazo de quince días pueda presentar las alegaciones, documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Cuarto.— Notifíquese la presente resolución a los servicios municipales y a los interesados, con expresión de los recursos administrativos y/o contenciosos o de otra naturaleza que procedan frente a la Resolución, sin perjuicio de que el interesado considere procedente interponer cualquier otro.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde don José Antonio Gelo López, en Albaida del Aljarafe a 20 de octubre de 2014, de lo que como Secretaria doy fe.

El Alcalde, José Antonio Gelo López.—La Secretaria-Interventora, M.ª Trinidad Méndez Trigo».

En Albaida del Aljarafe a 11 de marzo de 2015.—La Secretaria-Interventora, M.ª Trinidad Méndez Trigo.

6W-3054

BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

Don Francisco Manuel Godoy Ruiz, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 13 de marzo de 2015, se ha procedido a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución n.º 3 de Bollullos de la Mitación, de conformidad con lo establecido en los artículos 101 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y a los artículos 100 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tramitado a instancia de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n.º 3 de Bollullos de la Mitación.

Lo que se hace público para general conocimiento, informando que contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes desde la notificación del mismo, ante el órgano que lo ha adoptado, conforme a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante el órgano jurisdiccional competente, de conformidad con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Bollullos de la Mitación a 18 de marzo de 2015.—El Alcalde-Presidente, Francisco Manuel Godoy Ruiz.

6W-3450

LAS CABEZAS DE SAN JUAN

Don Ángel-Ramón Caro López, Secretario accidental del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de enero de 2015, el documento de modificación puntual número tres del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan y, previamente depositado el documento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios catalogados, así como en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril,

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==		



reguladora de las bases de régimen local, mediante este anuncio se procede a publicar el referido acuerdo, contra el que podrán formular los interesados, el recurso contencioso administrativo en el plazo indicado en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa, o el potestativo de reposición conforme a lo previsto en el artículo 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, así como el texto de las normas urbanísticas del PGOU que han sufrido alteración con motivo de este acuerdo, normas que entrarán en vigor pasados quince días hábiles desde su inserción en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla.

Título Segundo

Intervención municipal en la edificación y uso del suelo

Capítulo 1

Licencias urbanísticas

Artículo. 2.1.10.— *Licencias de ocupación o funcionamiento.*

1. Tienen por objeto autorizar la utilización de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con la licencia correspondiente, y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencias de ocupación:

a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en su configuración, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización incluyendo expresamente la reposición de acerados y viario y las conexiones a las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado y electricidad que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

f. Justificación de haber solicitado el alta en el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles).

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación es de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no legitima, de por sí, el uso que resultase contrario al planeamiento.

5. Cuando la actividad que se pretenda realizar esté sujeta a los trámites de los instrumentos de prevención y control ambiental previstos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental o en la normativa que lo complementa o sustituya, se comprobará la obtención de las autorizaciones medioambientales previas, antes de proceder al otorgamiento de las licencias municipales de obras y de ocupación o funcionamiento.

Los procedimientos de Calificación Ambiental se instruirán y resolverán de forma que se dé cumplimiento a las exigencias y controles establecidos en la normativa de aplicación, de acuerdo fundamentalmente con los siguientes criterios:

a. Garantizar el cumplimiento de los límites admisibles de ruido y vibraciones.

b. Garantizar la ausencia de molestias en la población derivadas de la emisión de contaminantes atmosféricos.

c. Evitar las molestias derivadas del aumento de tráfico que genere la actividad, mediante el análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta tenga sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

d. Garantizar una correcta gestión de los residuos generados en la actividad.

e. Garantizar el correcto vertido de aguas residuales al objeto de evitar riesgos de contaminación.

En el procedimiento de concesión deberá quedar fehacientemente acreditado el grado de cumplimiento de los anteriores criterios y la necesidad de su mantenimiento para la vigencia de la licencia.

Capítulo 2

Deberes de uso, conservación y rehabilitación

Artículo 2.2.7.— *Destino provisional de solares.*


1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

a. De descanso y estancia de personas.

b. De recreo para la infancia.

c. De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable para actividades particulares o de carácter público, ligadas entre otros a la vida de ocio, relación o equipamiento comunitario.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	2/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==			

3. El propietario podrá concertar a título propio o con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de recreo y esparcimiento se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 2.3.3.— *Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación.*

1. En los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta:

a. Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b. El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la entrada en vigor de este Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en el artículo 1.4.8. excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

c. En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

d. Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

e. Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a. Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras de remodelación y demolición permitidas en la norma zonal u ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente.

b. Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c. Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

Capítulo 3

Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 3.3.1.— *Régimen del suelo no urbanizable.*

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables quedan sujetos al régimen básico del derecho de propiedad tal y como queda establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 3.1.1 de las presentes normas.

2. Podrán autorizarse mediante licencia, cuando las normas particulares para el suelo no urbanizable así lo permitan, las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan sean consecuencia de:

— La gestión normal de las explotaciones agrícolas.

— La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o Instalaciones existentes.

— La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

3. Cuando las normas particulares para el suelo no urbanizable así lo permitan, podrá concederse licencia, previa redacción de un Proyecto de Actuación o en su caso de un plan especial que lo habilite, para la construcción de edificios e instalaciones de interés público que deban emplazarse en el medio rural, así como para la construcción de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a los usos agrícolas, forestales o ganaderos y las edificaciones debidamente justificadas, destinadas a la guarda o custodia de las actividades productivas de interés público.

4. Quedan prohibidas en esta clase de suelo las parcelaciones urbanísticas y las que de acuerdo con el apartado 1 del artículo 66 de la LOUA tengan la consideración de parcelación urbanística. En consecuencia no puede autorizarse ni inscribirse ninguna escritura pública que conteniendo de manera expresa o implícita un acto de parcelación carezca de licencia o de certificación municipal de su innecesariedad.

5. Las licencias municipales para la realización de las obras y construcciones descritas en el apartado 3 se concederán y tramitarán de acuerdo con los requisitos y el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

6. Para las actividades propias de este suelo con carácter molesto, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertidos de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales, se debe mantener una distancia mínima de separación de dichas actividades respecto al suelo urbano o urbanizable con uso residencial que sea adecuada para su instalación.

7. Con respecto a las actuaciones de interés público, éstas deberán ser de carácter íntimamente ligado al aprovechamiento de los recursos naturales de las explotaciones existentes y de las actividades productivas que inevitablemente deban ir en este tipo de suelo por su incompatibilidad con los núcleos urbanos, o bien que su necesidad de suelo exceda las disponibilidades de suelo urbano industrial existente.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==		



Título quinto
Condiciones generales de la edificación
Capítulo 2

Condiciones de situación, volumen y forma de la edificación

Artículo. 5.2.5.— *Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.*

1. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a cuarenta por ciento (40%) y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los tres (3) metros de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior del forjado, forme una pendiente máxima del cuarenta por ciento (40%) con la horizontal.
- b. Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de uno con veinte (1,20) metros.
- c. Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de uno con veinte (1,20) metros.
- d. Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- f. Los castilletes de escalera o cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc.) y/o áticos habitables. Todos ellos, incluso los que no se encuentren por encima de la altura máxima reguladora, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, separados al menos cuatro (4) metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados.

En los casos de castillete de escaleras, cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida y en ningún caso superará un veinte por ciento (20%) la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

La altura de alero de los elementos referidos anteriormente no superará los dos con ochenta (2,80) metros contados a partir de la altura máxima reguladora.

2. Para aquellos solares o edificios destinados a equipamiento o servicios de carácter público no será de aplicación la limitación de altura establecida anteriormente, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que se justifique adecuadamente la necesidad de superar dichos límites, y que al superarlos no se creen distorsiones de índole estético.
 - b. Que el aumento de ocupación o volumen no comporte lucro alguno para la entidad administrativa que lo realice.
3. Sobre las construcciones permitidas según el apartado 1, no se admite ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otro tipo de instalación, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado que se describe en el citado apartado.
4. Las antenas receptoras de señales de radiodifusión y televisión, al servicio exclusivo del edificio, así como las emisoras de señales de radioaficionados y de telefonía móvil, podrán instalarse sobre el cuerpo edificado cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:


- a. Quede garantizada la máxima reducción del impacto visual mediante la elección de soluciones técnicas que reduzcan al mínimo el volumen ocupado, de materiales y colores adecuados, debiendo justificarse mediante la simulación gráfica de la instalación resultante desde las diversas vías públicas en la que la cubierta sea visible.
 - b. No se sobrepase en más de cinco (5) metros la altura máxima permisible determinada en el artículo 5.2.4. y debiendo quedar retranqueada un mínimo de cuatro (4) metros desde la calle.
5. Los paneles captadores de energía solar, y sus instalaciones auxiliares al servicio del edificio deberán quedar integradas volumétricamente en la solución de cubierta. A tal fin:
- a. Podrán disponerse libremente sobre cubiertas planas siempre que queden ocultos por los antepechos de fachada.
 - b. Únicamente podrán colocarse sobre cubiertas inclinadas cuando se dispongan en un plano paralelo al del faldón de cubierta de modo que no sobresalgan de aquel en más de veinte (20) centímetros.
 - c. Queda expresamente prohibido la colocación de los depósitos acumuladores sobre cubierta inclinada.
6. La desembocadura de las chimeneas usadas para la evacuación de gases, humos y olores de cualquier edificación en zona residencial, deberá elevarse como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, propio o colindante, situado a una distancia no superior a diez (10) metros y siempre de forma que, por las condiciones del entorno, no afecte al medio ambiente, a la salud de las personas ni al ornato público.

Capítulo 3

Condiciones de aprovechamiento edificatorio

Artículo. 5.3.3.— *Criterios de medición de superficies.*

1. Se considera superficie edificable, a efectos del cálculo de edificabilidad, a la suma de las superficies delimitadas por las proyecciones verticales de los cerramientos de fachada tanto exteriores como interiores de cada una de las plantas edificables.
2. Los cuerpos volados, terrazas y porches que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie edificable cuando se hallen delimitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará el cincuenta por ciento (50%) de su superficie medida de la misma forma que se indica en el párrafo anterior.
3. No se computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad las superficies de plantas de sótano según se define en el artículo 5.2.3. ni las superficies a las que corresponda una altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros (cuando se refiera a cubiertas inclinadas).
4. También quedan excluidos del cómputo de superficie edificada por planta, los pasajes de acceso a espacios públicos interiores, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares de materia transparente o traslúcida de estructura ligera y desmontable con destino a cubierta de huecos de ventilación, siempre que su altura no supere los ciento cincuenta (150) centímetros medidos desde la solería de la cubierta horizontal en la que se apoya y dejen un espacio perimetral o central que presente una superficie mínima de ventilación e iluminación superior a un 20% de la del patio.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuwoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	4/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuwoAE6BwKWw==			

Capítulo 4

*Condiciones de calidad, higiene y seguridad de la edificación*Artículo. 5.4.1.— *Condiciones de aislamiento.*

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y las condiciones de aislamiento acústico contenidas en el Código Técnico de la Edificación, y en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el resto de normativa vigente aplicable.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas. Las carpinterías exteriores cumplirán con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo. 5.4.3.— *Condiciones de ventilación e iluminación.*

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación, de acuerdo con la reglamentación vigente en esta materia.

4. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada.

5. Los humos y gases que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, excepto cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, permitiéndose en tal caso la salida de humos por fachada. En ningún supuesto se permitirá la colocación de conductos verticales en las fachadas de los edificios.

6. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

7. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa molestias y perjuicio al vecindario.

Artículo. 5.4.4.— *Dotaciones y servicios en los edificios.*

1. Todos los edificios dispondrán de los servicios de agua corriente potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y pluviales a la red pública, evacuación de humos y además, las que exija el uso específico al que se destine.

2. Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces abiertos, tanto si se realiza directamente como si se hace a través de fosas sépticas.

3. Las nuevas edificaciones deberán construirse con previsión de las canalizaciones de telefonía y telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con dichos servicios.

Asimismo los proyectos deberán justificar la previsión de espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicios propios del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zona de especial significación urbana o ambiental.

Capítulo 5

*Condiciones Estéticas de la Edificación*Artículo. 5.5.1.— *Armonización de las construcciones con su entorno.*

Las nuevas construcciones y las alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al del ambiente urbano en el que estuviesen situadas.

1. A tal fin, se justificará gráficamente la composición de la nueva fachada en relación con las circundantes, armonizando líneas de cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc. de la nueva edificación con las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal. Con carácter general, no se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de 1 m., con placas de piedra, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de las mismas. Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los usuarios de la vía pública, en caso de su accidental desprendimiento.

4. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

5. En edificios en que se hubieran realizado cubriciones o cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario en cada frente de manzana.

Tan solo podrá cubrirse parte de la terraza delantera de viviendas, si cumplen los siguientes requisitos:


a) Que respondan a una solución de diseño unitario para toda la promoción o, al menos, a cada frente de manzana.

b) Que se justifique el cumplimiento de la normativa en materia de ventilación.

c) Que justifique el respeto a los límites de edificabilidad otorgada por el documento de ordenación que le sea de aplicación.

d) Que los materiales utilizados no se encuentren entre los prohibidos en la ordenanza a la que se sometan las construcciones de la zona.

6. Se prohíbe la construcción de rampas o escalones en el acerado o viario público.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuwoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	5/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuwoAE6BwKWw==			

Artículo. 5.5.3.— *Elementos salientes.*

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación, instalaciones o elementos constructivos no habitables, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como rejas, zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles, y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos, rejas y molduras que podrán sobresalir, respecto al paramento de fachada, un máximo de cinco (5) centímetros con una altura máxima de un (1) metro en el caso de los zócalos y diez (10) centímetros en el de las rejas y molduras.

Excepcionalmente para el caso de los zócalos, podrán permitirse alturas superiores a 1 metro en los cerramientos exteriores de los patios de viviendas situados en conjuntos edificados unitarios. Para ello, deberán de respetar en cualquier caso lo estipulado en el art. 5.5.1. de las NNUU, y deberán venir apoyados por la firma de la mayoría de los propietarios de su frente de manzana.

b. Se admiten los elementos salientes cuyo vuelo no supere en ningún punto un máximo de treinta (30) centímetros o el treinta (30) por ciento de la anchura de la acera.

c. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros en cubierta de tejas no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

3. En las obras de nueva planta, queda prohibida la colocación de gárgolas y bajantes de aguas pluviales en fachada y el vertido directo de aquellas a la vía pública, debiendo recogerse en bajantes internos y arquetas subterráneas.

En las edificaciones existentes queda prohibido el vertido directo mediante gárgolas al viario público.

Artículo. 5.5.6.— *Cubiertas.*

1. En zonas de uso característico residencial se podrán utilizar cubiertas de estos dos tipos:

a. Cubierta inclinada de teja, con una pendiente máxima de cuarenta por ciento (40%). Esta solución de cubiertas se empleará de forma preferente en las zonas del casco tradicional del municipio.

b. Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego o media baranda metálica, de altura máxima de ciento veinte (120) centímetros sobre la cornisa de forjado, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja siempre que la profundidad del paño de cubierta inclinada sea al menos de dos (2) metros. Los pretiles medianeros de la azotea serán ciegos y tendrán predominantemente la misma altura que el de fachada, sin sobrepasar ciento veinte (120) centímetros de altura sobre el pavimento de cubierta.

c. Cubierta mixta, con cubierta inclinada en la primera crujía (cumpliendo las condiciones del apartado a), y cubierta plana en el resto (cumpliendo las condiciones del apartado b).

En zonas de uso característico residencial se prohíbe expresamente las cubiertas ligeras de fibrocemento y metálicas. Excepcionalmente, podrán autorizarse otras tipologías de cubiertas, tales como plásticas imitación a tejas, siempre y cuando cumplan con las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación, se limiten a planta baja, y no sean visibles con carácter general desde la vía pública. Se permitirá su visibilidad desde la vía pública en aquellas propuestas para plantas bajas de viviendas situadas en conjuntos edificados unitarios. Para ello, deberán de respetar en cualquier caso lo estipulado en los art. 5.4.2., 5.4.3. y 5.5.1. de las presentes ordenanzas, y deberán venir apoyados por la firma de la mayoría de los propietarios de su frente de manzana.

Se podrán autorizar otras tipologías de cubierta en zonas de uso característico productivo si se justifica por las características de la actividad, se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación, así como las condiciones de armonización de las construcciones del art. 5.5.1. En estos casos, las cubiertas deberán ocultarse con petos frontales, laterales y/o traseros, según el caso.

2. Los áticos o castilletes se cubrirán preferentemente mediante faldones con teja cerámica curva y pendientes en torno al cuarenta por ciento (40%) con altura máxima de 2.80 m. medida verticalmente desde alero de cubierta a solería. Se prohíbe expresamente la utilización de cubiertas ligeras de fibrocemento o metálicas, en todas las situaciones. Podrán admitirse soluciones de cubiertas de castillote mediante cubiertas plásticas imitación a tejas o cubiertas planas no ligeras, siempre y cuando no se localicen en el casco tradicional, y en las zonas con fachadas a avenidas y calles a las que se le asigna mayor altura, y cumplan las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación.

3. De acuerdo con el criterio general de armonización de la edificación con su entorno, el Ayuntamiento podrá obligar a la adopción de uno de los tipos de cubierta mencionados cuando sea el que predomine en la longitud del frente de manzana en la que se integre el edificio”.

Artículo. 5.5.12.— *Protección del arbolado.*


1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que la corta afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	6/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==			

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. La poda o tala de especies arbóreas que se encuentren en terreno agrícola o forestal, o estén incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas o en el Inventario de Árboles y Arboledas Singulares de Andalucía, deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Título Sexto

Condiciones de Uso

Capítulo 1

Clasificación de los Usos

Artículo. 6.1.4.— *Uso residencial.*

1. Es el uso de las edificaciones destinadas a la habitación permanente de personas y el del suelo destinado a soportar tales edificaciones.

2. Las presentes Normas consideran los siguientes tipos de uso residencial:

R1. Vivienda. Es toda edificación en la que se pueden desarrollar las actividades propias de la vida doméstica; para ello dispone, como mínimo, de espacios diferenciados destinados a las funciones de estancia, cocina, aseo y dormitorio.

Se distinguen:

R1A1. Viviendas unitarias desarrolladas sobre parcela exclusiva, con acceso individualizado desde la vía pública.

R1A2. Viviendas bifamiliares, con una o dos entradas desde la vía pública, desde las que se accede a la vivienda de planta baja y a la escalera que da servicio a la planta primera.

Las propuestas que definan dos entradas para la misma fachada, deberán de justificar necesariamente su adecuada composición, en cumplimiento del art. 5.5.1. de las presentes ordenanzas.

R1B. Viviendas agrupadas que comparten, en régimen de comunidad, una misma parcela pudiendo disponer o no de espacios y elementos de uso común (jardines, accesos, escaleras).

R2. Residencia. Es toda edificación destinada a la habitación permanente de personas en la que al menos alguno de los espacios destinados a las funciones básicas de cocina, aseo, estancia y dormitorio, tiene carácter colectivo.

Capítulo 3

Condiciones Particulares Para el Uso Residencial

Artículo 6.3.4.— *Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial.*

1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

a. Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior a una décima(1/10) parte de la superficie útil de la pieza habitable.

b.— Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior a una veintava (1/20) parte de la superficie útil de la pieza.

2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc. podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

Título séptimo

Condiciones generales de protección ambiental

Capítulo 2

Mejora de la calidad ambiental

Artículo 7.2.2.— *Calidad del aire.*

Para establecer el nivel mínimo de calidad del aire en el municipio de Las Cabezas de San Juan se consideran dos componentes:

a. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica.

b. Objetivos de calidad del aire.

Artículo 7.2.3.— *Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica.*


1. Las áreas de sensibilidad acústica, serán aquellos ámbitos territoriales donde se pretenda que exista una calidad acústica homogénea. Dichas áreas serán determinadas por el Ayuntamiento, en atención a los usos predominantes del suelo, actuales o previstos.

2. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica del municipio, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiéndose por este, el uso que correspondiéndose a uno de los establecidos en el artículo 7 del Decreto 6/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, suponga un porcentaje mayor al resto de los usos considerados en dicha área.

3.— Para cada área de sensibilidad acústica, se establecen los objetivos de calidad acústica expresados en decibelios acústicos con ponderación A (dBA) para los periodos diurno, vespertino y nocturno, los cuales vienen definidos el Decreto 6/2012 (Ver Tablas del artículo 9) o en la normativa que lo complementa o sustituya.

Artículo 7.2.4.— *Objetivos de calidad del aire.*

Los objetivos de calidad el aire, así como los métodos y criterios de evaluación de las concentraciones de contaminantes atmosféricos, vienen establecidos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, o en las disposiciones que lo complementen o sustituyan.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	7/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==			

Capítulo 3

*Mantenimiento y mejora de la calidad del aire*Artículo 7.3.1.— *Zonas acústicas especiales.*

1. En las áreas de sensibilidad acústica, se deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad acústica fijado, mediante la aplicación de Planes Zonales Específicos, tal como se establece en el Decreto 6/2012.

2. Conjuntamente con la aprobación de los respectivos Planes Zonales Específicos, se deberá proceder a la declaración de zonas acústicas especiales. Según el Decreto 6/2012, se establecen los siguientes tipos de zonas acústicas especiales:

- a) Zonas de protección acústica especial.
- b) Zonas acústicamente saturadas.
- c) Zonas de situación acústica especial.
- d) Zonas tranquilas.

Artículo 7.3.3.— *Recomendaciones acústicas para el viario de nuevos desarrollos.*

1. Con carácter general, las limitaciones de tipo acústico que deberán cumplir las vías en nuevos desarrollos en relación con los niveles sonoros por ellas emitidos, serán las establecidas en el Decreto 6/2012, en función del uso del suelo, o en la normativa que lo complementa o sustituya.

2. Los niveles sonoros máximos establecidos deberán cumplirse mediante compatibilidad entre áreas receptoras colindantes, por efecto de distancia, apantallamiento o medidas de aislamiento en las edificaciones.

Artículo 7.3.4.— *Zonas contaminadas por emisiones de gases o partículas.*

1. Para aquellos ámbitos donde no se superen los objetivos de calidad del aire según lo establecido en el artículo 7.2.4, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, o en las disposiciones que lo complementen o sustituyan.

Título octavo

Condiciones particulares para el suelo urbano

Capítulo

*Condiciones particulares de la ordenanza R-I*Artículo 8.2.9.— *Régimen de usos.*

a. Uso característico:

— Uso residencial en su modalidad R1A, es decir viviendas unitarias o bifamiliares desarrolladas sobre parcela exclusiva.

b. Uso complementario:

— Usos productivos del grupo 2 y 3: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52.

— Usos productivos del grupo 3:

— Hospedaje, en planta baja o superior a la baja, con acceso independiente.

□ Comercial: en situación de planta baja o planta superior a la baja.

— Oficinas: en situación de planta baja o superior a la baja.

— Recreativo, en situación de planta baja, en categorías: Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.

— Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.

— Otros servicios terciarios.

— Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de planta baja.

c. Uso alternativo:

— R1B. Viviendas agrupadas que comparten, en régimen de comunidad, una misma parcela pudiendo disponer o no de espacios y elementos de uso común (jardines, accesos, escaleras).

— Residencia R2, en edificio exclusivo.

— Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

— Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:

— Recreativo: En categoría P3D1, (Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.) y P3D2, (establecimientos para el consumo de bebidas y comidas).

— Hospedaje: P3A.

— Comercio: P3B2 y P3B3.

— Oficinas: P3C.


— Otros servicios terciarios: P3E.

Capítulo 3

*Condiciones particulares de la Ordenanza R-II*Artículo 8.3.9.— *Régimen de usos.*

a. Uso característico:

— Uso residencial en su modalidad R1A1, es decir viviendas unitarias desarrolladas sobre parcela exclusiva.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	8/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==			

- b. Uso complementario:
- Usos productivos del grupo 2 y 3: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52.
 - Usos productivos del grupo 3:
 - Hospedaje, en planta baja o superior a la baja, con acceso independiente.
 - Comercial: en situación de planta baja o planta superior a la baja.
 - Oficinas: en situación de planta baja o superior a la baja.
 - Recreativo, en situación de planta baja, en categorías: Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.
 - Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.
 - Otros servicios terciarios.
 - Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de planta baja.
- c. Uso alternativo:
- Residencia R2, en edificio exclusivo.
 - Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
 - Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:
 - Recreativo: En categoría P3D1, (Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.) y P3D2, (Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas).
 - Hospedaje: P3A.
 - Comercio: P3B2 y P3B3.
 - Oficinas: P3C.
 - Otros servicios terciarios: P3E.

Capítulo 4

Condiciones particulares de la Ordenanza R-II.A

Artículo 8.4.9.— Régimen de usos.


- a. Uso característico:
- Uso residencial en su modalidad R1A, es decir viviendas unitarias o bifamiliares desarrolladas sobre parcela exclusiva.
- b. Uso complementario:
- Usos productivos del grupo 2 y 3: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52.
 - Usos productivos del grupo 3:
 - Hospedaje: en planta baja o superior a la baja, con acceso independiente.
 - Comercial: en situación de planta baja o planta superior a la baja.
 - Oficinas: en situación de planta baja o superior a la baja.
 - Recreativo, en situación de planta baja, en categorías: Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.
 - Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.
 - Otros servicios terciarios.
 - Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de planta baja.
- c. Uso alternativo:
- R1B. Viviendas agrupadas que comparten, en régimen de comunidad, una misma parcela pudiendo disponer o no de espacios y elementos de uso común (jardines, accesos, escaleras).
 - Residencia R2, en edificio exclusivo.
 - Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
 - Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:
 - Recreativo: En categoría P3D1, (Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.) y P3D2, (Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas).
 - Hospedaje: P3A.
 - Comercio: P3B2 y P3B3.
 - Oficinas: P3C.
 - Otros servicios terciarios: P3E.

Capítulo 5

Condiciones particulares de la Ordenanza R-II.B

Artículo 8.5.9.— Régimen de usos.

- a. Uso característico:
- Uso residencial en su modalidad R1A1, vivienda unitaria en parcela exclusiva.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	9/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==			

- b. Uso complementario:
- Usos productivos del grupo 2 y 3: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52.
 - Usos productivos del grupo 3:
 - Hospedaje, en planta baja o superior a la baja, con acceso independiente.
- Comercial: en situación de planta baja o superior a la baja.
- Oficinas: en situación de planta baja o superior a la baja.
- Recreativo: en situación de planta baja, en categorías:
 - Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.
 - Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.
 - Otros servicios terciarios.
 - Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de planta baja.
- c. Uso alternativo:
- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
 - Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:
 - Recreativo: En categoría P3D1, (Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.) y P3D2, (Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas).
 - Hospedaje: P3A.
 - Comercio: P3B2 y P3B3.
 - Oficinas: P3C.
 - Otros servicios terciarios: P3E.

Capítulo 6

Condiciones particulares de la Ordenanza R-II.C.

Artículo 8.6.9.— *Régimen de usos.*


- a. Uso característico:
- Uso residencial en su modalidad R1A1, vivienda unitaria en parcela exclusiva.
- b. Uso complementario:
- Usos productivos del grupo 2 y 3: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52.
 - Usos productivos del grupo 3:
 - Hospedaje, en planta baja o superior a la baja, con acceso independiente.
- Comercial: En situación de planta baja o superior a la baja.
- Oficinas: En situación de planta baja o superior a la baja.
- Recreativo: En situación de planta baja, en categorías:
 - Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.
 - Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.
 - Otros servicios terciarios.
 - Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de planta baja.
- c. Uso alternativo:
- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
 - Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:
 - Recreativo: En categoría P3D1, (Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.) y P3D2, (establecimientos para el consumo de bebidas y comidas).
 - Hospedaje: P3A.
 - Comercio: P3B2 y P3B3.
 - Oficinas: P3C.
 - Otros servicios terciarios: P3E.”

Capítulo 7

Condiciones particulares de la Ordenanza R-III.

Artículo 8.7.9.— *Régimen de usos.*

- a. Uso característico:
- Uso residencial en su modalidad R1B, es decir viviendas agrupadas que comparten, en régimen de comunidad, una misma parcela.
- b. Uso complementario:
- Usos productivos del grupo 2 y 3: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	10/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==			

Usos productivos del grupo 3:

- Oficinas: en situación de planta baja y superior a la baja.
- Comercio: P3B1, P3B2 y P3B3.
- Recreativo: P3D1 (salvo discotecas, salas de fiesta y similares) y P3D2.
- Hospedaje: P3A.
- Otros servicios terciarios: P3E.

c. Uso alternativo:

- Residencia R2
- Usos productivos del Grupo 3 en situación de edificio exclusivo:
- Recreativo: P3D1 (salvo discotecas, salas de fiesta y similares) y P3D2.
- Hospedaje: P3A.
- Comercio: P3B2 y P3B3.
- Oficinas: P3C.
- Otros servicios terciarios: P3E.
- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Capítulo 8

Condiciones particulares de la Ordenanza R-IV.

Artículo 8.8.8.— Régimen de usos.

1. Uso característico: El que hubiese asignado el conjunto unitario original.
2. Uso complementario:

a) Usos productivos del grupo 2 y 3: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52.

- Uso comercial P3B1 en planta baja.
- Oficinas: P3C, en situación de planta baja y/o superior a la baja.
- Recreativo: P3D2, en situación de planta baja.
- Otros servicios terciarios: P3E, en situación de planta baja.
- Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases y situaciones.

En los núcleos de población: Marismillas, Sacramento, San Leandro y Vetaherrado, además de los usos descritos en el apartado a), se permiten como usos complementarios los siguientes:

- Grupo 2: P2A, almacenaje en situación de planta baja y/o superior a la baja.
- Grupo 3:
- Recreativo: P3D1, salas de reunión y espectáculos en situación de planta baja, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.
- Hospedaje: P3A, en planta baja y/o superior a la baja con acceso independiente.
- Mediano comercio: P3B2, en situación de planta baja.

Capítulo 10

Condiciones particulares de la Ordenanza R-VI.

Artículo 8.10.9.— Régimen de usos.

- a. Uso característico:
 - Uso residencial en su modalidad R1A, es decir viviendas unitarias sobre parcela exclusiva con acceso independiente.
- b. Uso complementario:

Usos productivos del grupo 2:


— Las actividades incluidas en el anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de gestión de la calidad ambiental, contempladas en las categorías 13.38 (de tipo artesanal) y 13.50.

Usos productivos del grupo 3:

- Oficinas: en situación de planta baja.
- Pequeño comercio P3B1 en situación de planta baja.
- Establecimientos para consumo de bebidas y comidas P3D2 en situación de planta baja.
- Otros servicios terciarios P3E en situación de planta baja.

c. Uso alternativo:

- Residencia R2
- Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:
- Recreativo: En categoría P3D1, Salas de reunión y Espectáculos, (salvo discotecas, salas de fiesta y similares).
- Hospedaje: P3A.
- Comercio: P3B2 y P3B3.
- Oficinas: P3C.
- Otros servicios terciarios P3E.
- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	11/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==			

Capítulo 11

Condiciones particulares de la Ordenanza P-II.

Artículo 8.11.6.— *Condiciones estéticas, de composición y materiales.*

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

Capítulo 12

Condiciones particulares de la Ordenanza P-III.

Artículo 8.12.7.— *Condiciones estéticas, de composición y materiales.*

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

2. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

Se prohíben los retranqueos de fachada y los cuerpos volados sobre el plano de fachada.

Los materiales de acabado serán lisos y mates terminados con pintura blanca o de colores claros.

Se prohíben: Materiales vidriados, terrazos y similares.

Título noveno

Condiciones particulares para el suelo no urbanizable

Capítulo 1

Generalidades

Artículo 9.1.2.— *Condiciones generales de uso del suelo y la edificación.*

1. Con carácter general son admisibles los actos precisos para la utilización y explotación de los terrenos de carácter agrícola, forestal, ganadero, cinegético, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones ordinarias que no transformen el destino del suelo ni las características de la explotación y siempre que no sean incompatibles con la preservación de los valores que motivan la clasificación.

2. Cuando las condiciones particulares de una zona lo permitan, por ser compatibles con los valores que se pretende preservar, podrán emplazarse:

a) Previa licencia municipal, justificando el cumplimiento de las condiciones particulares de aplicación:

Los usos edificatorios, las construcciones, instalaciones e infraestructuras de carácter privado, directamente asociados a los señalados en el apartado 1, respecto de los cuales tienen carácter auxiliar y subordinado, que se pormenorizan para cada una de las zonas del suelo no urbanizable.

La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, instalaciones o construcciones existentes.

Las infraestructuras y servicios públicos cuya legislación sectorial establezca procedimientos específicos de armonización con el planeamiento urbanístico.

b) Previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación que establece el artículo 42 de la LOUA, de acuerdo con el procedimiento que describe el artículo 43 de la misma LOUA y obteniendo la correspondiente licencia municipal:

Las Actuaciones de Interés Público que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, así como las de su guarda o custodia.

Los edificios destinados a uso residencial de carácter aislado directamente asociados a las actividades señaladas en el apartado 1.

Las construcciones e instalaciones de infraestructuras públicas de carácter supramunicipal que deban ocurrir por el término municipal cuando su legislación específica no contemple procedimientos de armonización con el planeamiento urbanístico.

Capítulo 2

Condiciones específicas de uso

Artículo 9.2.4.— *Construcciones asociadas a explotaciones ganaderas.*

1. A efectos de estas normas tendrán la consideración de explotaciones ganaderas las que se sitúen en una parcela no inferior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados y que no superen los siguientes límites:

500 cabezas de ganado bovino.

500 cabezas de ganado porcino.

500 cabezas de ganado equino.

1.000 cabezas de ganado caprino.

1.000 cabezas de ganado ovino.

1.000 cabezas de ganado avícola.

1.000 cabezas de ganado cunícola.

Las actividades ganaderas que se desarrollen sobre parcelas de superficie inferior a la establecida más arriba y que además, superen los límites de cabezas de ganado, tendrán la consideración a efectos de estas normas, de usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano, grupo I, apartado c del artículo 9.2.6, y las construcciones, edificaciones e instalaciones quedan sujetas a lo establecido en ese artículo y en el artículo 9.3.2.

Los límites establecidos para las explotaciones de pequeña capacidad que justifiquen la implantación de establos, cuadras, granjas u otras instalaciones de ganado, asociados a usos rústicos y de carácter familiar, son los siguientes:

5 cabezas de ganado bovino.

5 cabezas de ganado porcino.


5 cabezas de ganado equino.

30 cabezas de ganado caprino.

30 cabezas de ganado ovino.

50 cabezas de ganado avícola.

50 cabezas de ganado cunícola.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuw0AE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	12/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuw0AE6BwKWw==			

2. Se incluyen en este uso:

La ejecución de obras de mejoras de suelos, tales como nivelación o acondicionamiento de tierra, caminos interiores, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, canales y presas al servicio directo de la propia explotación, instalaciones de riego, drenaje y saneamiento de tierras, instalaciones de depuración de purines, plantaciones de especies forestales, creación de praderas y pastizales y otras labores propias de la ganadería.

La construcción de las edificaciones e instalaciones destinadas a:

Almacenamiento de la producción propia de la explotación ganadera.

Guarda de aperos y maquinaria al servicio exclusivo de la explotación.

Establos, cuadras, granjas u otras instalaciones de ganado vinculadas a las explotaciones de pequeña capacidad.

Vivienda directamente asociada a la guarda y custodia o mantenimiento de la explotación, que a efectos del régimen de compatibilidad de usos que establece el artículo 9.2.7., tendrá la consideración de edificación residencial.

3. Requieren licencia urbanística, además de todas las obras descritas en el apartado anterior, la primera roturación de terrenos para pastizales y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal.

4. En razón del número de las plazas para ganado de la explotación, quedará además sujeto a los procedimientos que se establezcan en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

5. La concesión de licencia urbanística para la construcción de la vivienda directamente asociada a la guarda y custodia o mantenimiento de la explotación requiere en todos los casos la tramitación de un Proyecto de Actuación con el contenido que establece el artículo 42 de la LOUA y de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 43 de la misma Ley.

Artículo 9.2.5.— *Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, instalaciones o construcciones existentes.*

1. Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones, instalaciones o construcciones se distinguen:

A. Edificaciones, instalaciones o construcciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente. En este grupo deben diferenciarse entre:

a. Las erigidas con licencia urbanística.

b. Las erigidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

B. Edificaciones, instalaciones o construcciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente. En este grupo deben diferenciarse:

a. Las que se encuentran en situación legal de fuera de ordenación, erigidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

b. Las que se encuentran en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, erigidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

c. Edificaciones, instalaciones o construcciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales deberá adoptarse las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. Las edificaciones, instalaciones o construcciones, descritas en el apartado 1.A.a. De este artículo, podrán ser objeto de las obras de remodelación, demolición y nueva edificación, previstas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de estas ordenanzas, con sujeción al resto de la ordenación urbanística en vigor.

3. Las edificaciones, instalaciones o construcciones, descritas en el apartado 1.A.b. De este artículo, una vez hayan sido legalizadas u obtenido, respecto de las mismas, el certificado municipal de adecuación a la ordenación urbanística vigente en los términos del artículo 6 del Decreto de la Junta de Andalucía 2/2012, de 10 de enero, podrán ser objeto de las obras de remodelación, demolición y nueva edificación, previstas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de estas ordenanzas, con sujeción al resto de la ordenación urbanística en vigor.

4. Las edificaciones, instalaciones o construcciones, descritas en el apartado 1.B.a. quedarán sujetas a lo establecido en el art. 2.3.3. de estas ordenanzas, con sujeción al resto de la ordenación urbanística en vigor.

5. Las edificaciones, instalaciones o construcciones, descritas en el apartado 1.B.b. De este artículo, una vez hayan obtenido del Ayuntamiento de la declaración de la situación legal de asimilado de fuera de ordenación, podrán ser objeto de las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de la misma, en los términos de la ordenanza que se apruebe al efecto. Sobre las edificaciones objeto de declaración de asimilado de fuera de ordenación no se admitirán ampliaciones o cambios de uso.

Artículo 9.2.6.— *Edificaciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público.*

1. A través del procedimiento establecido en el artículo 43 de la LOUA, podrán aprobarse Planes Especiales o Proyectos de Actuación para el desarrollo de actuaciones específicas de interés público que sean compatibles con los valores protegidos en esta clase de suelo y no lo sean con el medio urbano.

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no exhaustivo. No obstante, la compatibilidad específica con el medio deberá establecerse de forma individualizada, mediante procedimientos de prevención ambiental y en su caso con las medidas de protección o corrección precisas.


3. Usos susceptibles de calificación como actuación de interés público:

Grupo I.

a. Instalaciones y edificios de carácter agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.

b. Industrias y almacenes características del medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, almazaras, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.

c. Granjas destinadas a la cría y engorde de animales con carácter intensivo, establos, cuadras, instalaciones veterinarias, residencias de animales domésticos y similares.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	13/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==			

Grupo II.

- a. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y aquellas cuya naturaleza impida su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.
- b. Extracción de piedra, minerales y productos energéticos de origen natural y las Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, hormigoneras).
- c. Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.
- d.— Instalaciones generadoras y de transportes de energía cualquiera que sea su origen.

Grupo III.

- A. De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.
- a.— Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.
- b.— Cotos de caza que precisen instalaciones permanentes.
- c.— Instalaciones deportivas en el medio rural: conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
- d.— Instalaciones recreativas y merenderos: incluyendo las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, asientos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a treinta (30) metros cuadrados.
- e.— Parques rurales: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones en el medio rural, destinados a posibilitar el esparcimiento, el recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.
- f.— Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.
- g.— Instalaciones de alojamiento turístico de carácter rural.
- h.— Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

B. Usos de carácter científico, docente y cultural que requieran emplazarse en el medio rural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

C. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurren razones objetivas para su localización en el medio rural. Por este concepto no podrán autorizarse residencias de ancianos, minusválidos o mixtas, ni cualquier modalidad de uso que incluya la residencia comunitaria cuya procedencia de emplazamiento en el terreno propuesto no venga apoyada por informe favorable previo del órgano competente de la Administración en razón de la actividad, en el que se acredite que el tipo de actividades de terapia o recreo son propias del medio rural, y que, en razón del especial tipo de residentes a que se destine, no se precisa la inserción en el medio social urbano.

D. Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, establecimientos penitenciarios, instalaciones de tratamiento de residuos y de depuración de aguas, las subestaciones de transformación de energía eléctrica, los cementerios, sus instalaciones auxiliares y los centros emisores y de comunicaciones, y en general los servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas.

E. Usos característicos de la zona funcional de las carreteras y áreas de servicio que comprende:

- a.— Hospedaje. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto a hoteles, paradores, mesones, posadas, etc.
- b.— Instalaciones de restauración. En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir bares, restaurante, terrazas al aire libre, discoteca o similares.
- c.— Talleres y servicios de reparación y mantenimiento de vehículos.
- d.— Estaciones de suministro de carburantes y productos petrolíferos.

Las sucesivas ampliaciones de las instalaciones y edificaciones de estas características, en cualquiera de los tres grupos anteriores (I, II y III), quedan sujetas además de a la necesaria licencia urbanística municipal, a la previa aprobación de proyecto de actuación o Plan Especial, según corresponda.

Capítulo 3

*Condiciones generales de la edificación en el medio rural*Artículo 9.3.1.— *Condiciones generales de edificación en el medio rural.*

Las construcciones y edificaciones admisibles en el medio rural cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

1. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúan, quedando prohibidas las tipologías constructivas características de las zonas urbanas. Los materiales deberán ser predominantemente blancos o de tonos claros, se prohíbe el uso de revestimientos pétreos naturales o artificiales, las imitaciones de materiales, y el uso de materiales de desecho en construcciones y cerramientos.

2. La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de siete (7) metros, salvo que se determinen condiciones específicas diferentes. No está permitida la edificación bajo rasante. En los edificios que no estén destinados a usos residenciales, las alturas máximas establecidas en el párrafo anterior podrán sobrepasarse excepcionalmente cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas. Los elementos auxiliares que deban situarse sobre cubierta quedarán integrados en aquella.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==		



3. La autorización de una actividad de las contempladas por estas normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberán ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinados a él. Los ulteriores cambios de uso quedan supeditados al carácter admisible de la nueva actividad y al efectivo cumplimiento de la normativa específica de aplicación.

4. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Deberá quedar garantizada en el proyecto la correcta evacuación de las aguas residuales, quedando prohibido el vertido directo, o a través de pozos negros, sin depuración previa, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 7.4.3.

Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

5. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. Esto se justificará en la documentación aportada a los trámites de autorización mediante estudios de impacto visual, fotomontajes, perspectivas, muestras u otros medios similares.

6. El otorgamiento de licencia urbanística para cualquier uso constructivo que afecte al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía queda supeditada a la previa obtención de concesión o autorización del organismo de cuenca en los términos que establece la legislación vigente en materia de aguas.

Capítulo 4

Condiciones particulares para cada zona de suelo no urbanizable

Artículo 9.4.1.— *Zonas en suelo no urbanizable.*

a. El suelo no urbanizable del término municipal de Las Cabezas de San Juan queda calificado en función de su adscripción a alguna de las siguientes zonas:

b. Zonificación en suelo no urbanizable natural o rural:

Zona del ecosistema agrícola de La Marisma Desecada.

Zona del ecosistema agrícola de La Campiña.

Zona del ecosistema agrícola de La Sierra.

c. Zonificación específica:

Zona de protección del Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas.

Zona de suelo sujeto a protección forestal.

Zona de protección del Brazo del Este.

Artículo 9.4.2.— *Zona del ecosistema agrícola de La Marisma Desecada.*

1. *Ámbito:*

Comprende todo el suelo no urbanizable situado en el sistema de tierras de las marismas que se extiende desde el brazo del Este (en el extremo noroccidental del término municipal) hasta el trazado del canal del bajo Guadalquivir. El ecosistema está caracterizado por una valiosa agricultura por su producción y por la importante implantación de infraestructuras de desecación y puesta en cultivo de la marisma que ha ido conformando una estructura territorial característica cuya conservación se pretende.

2. *Condiciones de uso:*

a) Usos característicos:

— Rústicos: Explotaciones agrarias y forestales (artículo 9.2.2).

— Edificatorios: Construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y forestales (artículo 9.2.3).

b) Usos admisibles:

— Rústicos: Explotaciones ganaderas (artículo 9.2.4).

— Edificatorios: Las siguientes construcciones ligadas a Actuaciones de Interés Público (artículo 9.2.6):

Grupo I: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b y c.

Grupo II: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b, c y d.

Grupo III: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, B, y E, en todas sus modalidades.

c) Usos prohibidos: Todos los no admitidos expresamente.

3. *Condiciones de parcelación:*

Usos rústicos: veinte mil (20000) metros cuadrados.


Actuaciones de interés público: las específicas de la actividad (artículo 9.3.2.3).

4. *Condiciones de edificación:* Las aplicables en función del uso.

Artículo 9.4.3.— *Zona del ecosistema agrícola de La Campiña.*

1. *Ámbito:*

Comprende todo el suelo no urbanizable situado en el sistema natural de tierras de las primeras terrazas del Guadalquivir, incluidas en la franja comprendida entre el canal del Bajo Guadalquivir y las primeras estribaciones de las sierras sub-béticas occidentales que se materializa en la carretera nacional IV. El ecosistema está caracterizado por una valiosa agricultura, tanto por su producción como por su persistencia histórica que ha ido conformando una estructura territorial característica cuya conservación se pretende.

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26	
Observaciones		Página	15/16	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuoAE6BwKWw==			

2. *Condiciones de uso:*
- a) Usos característicos:
- Rústicos: Explotaciones agrarias y forestales (artículo 9.2.2) y Explotaciones ganaderas extensivas (artículo 9.2.2).
- Edificatorios: Construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y forestales (artículo 9.2.3) y Construcciones vinculadas a las explotaciones ganaderas (artículo 9.2.4).
- b) Usos admisibles:
- Edificatorios: Las siguientes construcciones ligadas a Actuaciones de Interés Público (artículo 9.2.6):
- Grupo I: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b y c.
- Grupo II: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b, c y d.
- Grupo III: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, B, C, D, y E, en todas sus modalidades.
- c) Usos prohibidos: Todos los no admitidos expresamente.
3. *Condiciones de parcelación:*
- Usos rústicos: veinticinco mil (25000) metros cuadrados en secano y diez mil (10000) metros cuadrados en regadío.
- Actuaciones de interés público: las específicas de la actividad (artículo 9.3.2.3).
4. *Condiciones de edificación:* las aplicables en función del uso.
- Artículo 9.4.4.— *Zona del ecosistema agrícola de La Sierra.*
1. *Ámbito:*
- Comprende todo el suelo del término municipal perteneciente a las primeras estribaciones de la sierra que se extiende desde el trazado de la carretera nacional IV (Madrid-Cádiz) hasta el extremo suroeste del término municipal.
2. *Condiciones de uso:*
- a) Usos característicos:
- Rústicos: Explotaciones agrarias y forestales (artículo 9.2.2) y Explotaciones ganaderas extensivas (artículo 9.2.2).
- Edificatorios: Construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y forestales (artículo 9.2.3) y Construcciones vinculadas a las explotaciones ganaderas (artículo 9.2.4).
- b) Usos admisibles:
- Edificatorios: Las siguientes construcciones ligadas a Actuaciones de Interés Público (artículo 9.2.6):
- Grupo I: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b y c.
- Grupo II: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b, c y d.
- Grupo III: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, B, y E, en todas sus modalidades.
- c) Usos prohibidos: Todos los no admitidos expresamente.
3. *Condiciones de parcelación:*
- Usos rústicos: Treinta mil (30000) metros cuadrados.
- Actuaciones de interés público: Las específicas de la actividad (artículo 9.3.2.3).
4. *Condiciones de edificación:* Las aplicables en función del uso.
- Las Cabezas de San Juan a 18 de marzo de 2015.—El Secretario, Ángel-Ramón Caro López.

6W-3467

CANTILLANA

Intentada la notificación que a continuación se transcribe a Silvia Bejan y al no haberse podido practicar, en base al artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica este anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Cantillana y en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla a los efectos pertinentes:

Núm. Referencia: 0100EST/JAN00090 Resolución núm.: 205/2015. Fecha resolución: 02/03/2015

Mediante la presente se le notifica la Resolución de Alcaldía cuyo tenor literal es el siguiente:

Expte. núm. 51/14 baja por inclusion indebida en PMH de Silvia Bjan

Iniciado de oficio expediente de baja por inclusión indebida de Silvia Bejan, del inmueble sito en calle Manuel Marroco núm. 2, según providencia de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2014.

Visto el informe del Presidente de la Sección Provincial de Sevilla del Consejo de Empadronamiento, de fecha 24-02-2015, el cual pone de manifiesto que se han seguido el procedimiento previsto en el art. 72 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales y en el apartado II.1.c2) de la Resolución de 9 de abril de 1997, para baja por inscripción indebida, e informa favorable la petición de que causen baja de oficio en el domicilio sito en Manuel Marroco núm. 2, las siguientes personas:

- Silvia Bejan

Por todo lo anterior, esta Alcaldía viene en resolver hacer efectiva con esta fecha la baja en Padrón Municipal de Habitantes de este municipio de la persona relacionada anteriormente.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, ante la Alcaldesa de este Ayuntamiento de Cantillana, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso – administrativo, ante los Juzgados de lo Contencioso– Administrativo de Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de

Código Seguro De Verificación:	cPgFMR+h4JMuwoAE6BwKWw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Belen Troya Jimenez	Firmado	06/11/2015 09:24:26
Observaciones		Página	16/16
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cPgFMR+h4JMuwoAE6BwKWw==		

