

## LOS CORRALES

Don Juan Manuel Heredia Bautista, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que el Ayuntamiento Pleno de esta localidad, en sesión celebrada el día 2 de mayo de 2017, adoptó acuerdo provisional en orden a la aprobación de “Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración del reconocimiento de la situación legal, situación legal de fuera de ordenación y situación de asimilado a fuera de ordenación y de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad y calidad de las edificaciones existentes en el termino municipal de Los Corrales”

Dicho acuerdo con su expediente, ha permanecido expuesto al público en este Ayuntamiento por plazo de treinta (30) días hábiles, tras el anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la Provincia Número 128, de 6 de junio del año 2017 y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, sin que contra el mismo se haya presentado reclamación alguna

En consecuencia y de conformidad con lo establecido en el artículo 17.3 y 4 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, queda elevado a definitivo el presente acuerdo y en cumplimiento de los preceptos indicados se hace público, cuya redacción definitiva queda como sigue:

### **“ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACION DEL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN LEGAL, SITUACION LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y SITUACION DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LOS CORRALES**

#### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

Tras la publicación del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, publicado en el BOJA núm. 66, de 7 de abril y el Decreto 2/2012, de 10 de enero, abordándose en el mismo la regularización de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable a través del establecimiento de distintas situaciones según su forma de implantación y de su grado de adecuación al ordenamiento jurídico, la puesta en marcha de procedimientos de regularización de innumerables edificaciones situadas en suelo no urbanizable, puso de manifiesto, al mismo tiempo, serias dificultades a la hora de establecer la regularización de las edificaciones construidas al margen de la legalidad que se sitúan en parcelaciones urbanísticas ilegales a las que no les eran de aplicación el límite temporal establecido en el artículo 185.1 de la LOUA para que la Administración pueda adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra ellas, al considerar intrínsecamente ligada la edificación y la parcela donde ésta se asienta.

En múltiples ocasiones, tanto la Junta de Andalucía como la práctica totalidad de los municipios andaluces han reiterado su voluntad en la búsqueda de soluciones a los problemas derivados de un urbanismo incontrolado que ha plagado de edificaciones residenciales el suelo no urbanizable andaluz; soluciones encaminadas siempre a encontrar las vías jurídicas, eficaces y concretas, que ayuden a gestionar, con vocación de futuro la problemática que padecen los municipios, al tiempo

que fortalezcan las medidas coactivas que impidan la repetición de los errores pasados. Consecuencia de esta voluntad reiterada resultó tanto el referido art. 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como el propio Decreto 2/2012, de 10 de enero, y lo ha sido recientemente la Ley 6/2016, de 1 de agosto, nacida, precisamente, con el ánimo de solventar estas dificultades.

En efecto, la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, ha venido a eliminar barreras legales a la viabilidad de los procedimientos de regularización iniciados tras la publicación del Decreto 2/2012.

Entre las novedades más importantes que presenta la Ley 6/2016, de 1 de agosto, destacan, por una parte, la nueva redacción dada al art. 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, permitiendo que a las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable les sea de aplicación el plazo establecido en el apartado primero del propio precepto para que la Administración pueda adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra ellas; y, por otro lado, la incorporación de una nueva Disposición Adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por la que se complementando el régimen jurídico aplicable al reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a la edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal establecida en el artículo 185.1. de la Ley 17/2002, de 17 de diciembre, la resolución administrativa por la que se declare tal situación, surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 14 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, lo que sin duda, representa una novedad trascendental en materia de segregaciones.

En este nuevo marco normativo y con la finalidad facilitar los procedimientos de regularización se ha elaborado la presente Ordenanza, al entender que el nuevo régimen jurídico aplicable a las edificaciones de uso residencial erigidas en suelo no urbanizable sobre las que ha transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ejercer la potestad de restablecimiento de la legalidad requiere una mayor concreción de las determinaciones referidas a la tramitación de los procedimientos de regularización, concretando los requisitos exigibles, evitando que éstos constituyan una barrera disuasoria al inicio de los procedimientos a instancia de los interesados en los mismos.

Del mismo modo y en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 5 del Decreto 2/2010, de 10 d enero, la presente Ordenanza recoge las normas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, cuyas base mínima quedaron fijadas en la orden de 5 de Marzo de 2012; así como las condiciones de seguridad estructural y de utilización cuya determinación se contempla en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 7/2002, tras la modificación introducida por la Ley 6/2016, de 1 de agosto.

Finalmente, la presente Ordenanza fija los criterios para la valoración del importe de Cumplimiento por Equivalencia, en base a lo regulado en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aplicando a la superficie construida de la edificación los valores catastrales vigentes en el municipio, al entender que es el tipo que mejor se ajusta por uso, características morfológicas, ubicación, etc.

## **TITULO PRELIMINAR**

## Disposiciones generales

### Artículo 1. Naturaleza y Objeto de la Ordenanza.

1. La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular los procedimientos administrativos de declaración en situación legal de fuera de ordenación previsto en el artículo 34.b y Disposición Adicional Primera de la LOUA y de asimilación al régimen de fuera de ordenación, previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello, cualquiera que sea la clasificación del suelo en que dichos actos tengan lugar, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.
2. Regular el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación régimen de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable finalizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen el Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable.
3. Finalmente regular el procedimiento de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que habiendo recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, su ejecución deviniera imposible, en los términos establecidos en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

### Artículo. 2. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.

1. A los efectos de la presente Ordenanza, bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.
2. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes en cualquier clase de suelo, diferenciando en todo caso entre:
  - A.-Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, sea cual sea el tipo de suelo:
    - A.1. Edificaciones construidas con licencia urbanística.
    - A.2. Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.
    - A.3. Edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, construidas en suelo no urbanizable sin licencia urbanística.
  - B.- Edificaciones ubicadas en suelo urbano:
    - B.1 Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación:

B.1.1. Edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor del Decreto de 17 de junio de 1.955 construidas sin licencia urbanística, que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente actualmente en el municipio.

B.1.2. Edificaciones construidas con licencia urbanística que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente actualmente en el municipio.

#### B.2 Edificaciones en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación

B.2.1. Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo éstas, sobre las que ha transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para exigir el restablecimiento de la legalidad urbanística.

#### C.- Edificaciones situadas en suelo no urbanizable:

##### C.1 Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación:

C.1.1. Edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigentes y no cuenten con licencia urbanística, siempre que sigan manteniendo el uso y la características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la indicada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina.

C.1.2. Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa de cualquier tipo, construidas con licencia urbanística con anterioridad al establecimiento del régimen de protección.

##### C.2. Edificaciones en situación asimiladas al régimen de fuera de ordenación:

C.2.1. Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

C.2.2 Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa de cualquier tipo, construidas sin licencia urbanística contraviniendo sus condiciones con anterioridad al establecimiento del régimen de protección, de las que se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

## CAPÍTULO I

### **De las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.**

Artículo 3. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 2. 2. A estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística regulado en el Capítulo II del Título VI de la LOUA.

2. Las personas titulares de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones deberán solicitar licencia con los requisitos y el

procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la LOUA y en su RDU. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación, si se mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

#### Artículo 4. Procedimiento.

1. El procedimiento para otorgar la certificación a la que se refiere el artículo anterior deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Se iniciará mediante presentación de solicitud en instancia normalizada suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento. Junto a la solicitud deberá presentarse un único documento firmado por técnico competente denominado “Expediente para obtención del certificación acreditativa de legalidad urbanística” que constará al menos de la siguiente documentación:

##### Documentación administrativa

- Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono.
- Justificante del ingreso de la tasa correspondiente.
- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple actualizada del registro de la propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.
- Ficha catastral de la finca donde se localiza la edificación.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que cuente o, en su caso, solicitud de alta en los mismos.

##### Documentación técnica

#### MEMORIA

- Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta.
- Fecha de terminación del inmueble, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta y acredite y, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso que se destina.
- Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

## PLANOS

- Plano catastral o en su defecto georreferenciado de situación.
- Plano de localización de la parcela en el planeamiento general, donde se identificará la parcela en los planos de ordenación estructural del PGOU de Los Corrales.
- Plano georreferenciado de emplazamiento en la parcela de todas las edificaciones existentes, con indicación de su superficie y grafía, acotadas a linderos
- Plano de planta y alzado acotados y a escala

## FOTOGRAFIAS

- Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales -interiores y exteriores-de la edificación y de las que pueda desprender el estado constructivo de la misma.

3. Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento de Los Corrales requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días improrrogables la subsane, advirtiéndole de que si no lo hiciera así, se le tendrá por desistido de su solicitud.

4. A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento, previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, emitirá, en su caso, certificación administrativa acreditativa de la adecuación de la edificación a la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3. del Decreto 2/2010, de 10 de enero.

## CAPITULO II

### **De la situación legal de fuera de ordenación**

Artículo 5. Supuestos para la aplicación del Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación.

1. Están sometidas al régimen de situación legal de fuera de ordenación las edificaciones que se relacionan en el artículo 2. 2. C.1 de la presente ordenanza.

2. Las personas titulares de edificaciones incluidas en el supuesto del 2.2.B.1 y C1 recabarán del Ayuntamiento certificación administración acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento, en su caso, de los requisitos establecidos en el artículo 7 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

## Artículo 6. Procedimiento.

1. El procedimiento para otorgar la certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento, en su caso, de los requisitos en establecidos en el artículo 7 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, con los datos reflejados en el modelo oficial, acompañado de documentación idéntica a la señalada en el artículo 4.2 de las presentes Ordenanzas.

## Artículo 7. Obras autorizables sobre edificaciones en Situación legal de Fuera de Ordenación.

En las edificaciones sometidas al régimen de situación legal de fuera de ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el PGOU de Los Corrales en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías de suelo establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en el apartado 3 de la disposición adicional primera de la LOUA.

## Artículo 8. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones en Situación legal de Fuera de Ordenación.

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio.

Para las edificaciones construidas sin licencia urbanística, se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de ocupación o utilización de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación.

## **CAPITULO III**

### **SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN**

Artículo 9. Supuestos para la aplicación del Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación.

1. Están sometidas al régimen de asimilado a la situación legal de fuera de ordenación, aquellas edificaciones construidas 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.

2. Están sometidas igualmente al régimen de asimilado a la situación legal de fuera de ordenación, aquellas edificaciones para las que exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los supuestos recogidos en el apartado 2.º del artículo 8 del Decreto 2/2012, excepto si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento de orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2. apartado b) del Decreto 2/2012.

Artículo 9. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El procedimiento para la obtención de la resolución administrativa que declara el régimen de asimilado a fuera de ordenación podrá iniciarse de oficio o mediante presentación de la solicitud por la persona titular de la edificación.

Artículo 10. Procedimiento a instancia de parte.

1. Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos contemplados en el artículo anterior, solicitarán del Ayuntamiento de Los Corrales Resolución Administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El procedimiento para otorgar dicha Resolución, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, en el supuesto de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable.

2. Junto a la solicitud en instancia normalizada deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Los Corrales, un único documento, firmado por técnico competente denominado « Expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación » que constará al menos de la siguiente documentación:

Documentación administrativa.

-Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono.

-Justificante del ingreso de la tasa correspondiente.

-Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple actualizada del registro de la propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.



-Ficha catastral de la finca donde se localiza la edificación.

-Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que cuente o, en su caso, solicitud de alta en los mismos.

#### Documentación técnica

#### MEMORIA

-Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta.

-Fecha de terminación del inmueble, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

-Estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta y acredite y, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso que se destina.

-Identificación de las circunstancias que motivan el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, indicando las determinaciones urbanísticas a las que no se ajusta cada parte de la edificación, construcción o instalación.

-Acreditación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad y salubridad básicas para el uso al que se destina. Se justificará el cumplimiento de las Normas mínimas de habitabilidad recogidas en esta Ordenanza.

-Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos que garanticen el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 8 del D2/2012. Las personas titulares de edificaciones, construcciones o instalaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí, y ubicadas en el término municipal de Los Corrales, podrán proponer soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

-Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

#### PLANO

-Plano catastral o en su defecto georreferenciado de situación.

-Plano de localización de la parcela en el planeamiento general, donde se identificará la parcela en los planos de ordenación estructural del PGOU de Los Corrales.

-Plano georreferenciado de emplazamiento en la parcela de todas las edificaciones existentes, con indicación de su superficie y grafía, acotadas a linderos

-Plano de planta y alzado acotados y a escala

## FOTOGRAFIAS

-Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales -interiores y exteriores-de la edificación y de las que pueda desprender el estado constructivo de la misma.

## CERTIFICADO SUSCRITO POR TÉCNICO COMPETENTE EN LA QUE MANIFIESTE BAJO SU RESPONSABILIDAD:

- Que recoja la aptitud de la edificación para el uso a que se destina, analizando el sistema estructural, elementos constructivos, instalaciones, etc.
- Análisis y acreditación del cumplimiento de las normas mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad establecidas en las presentes ordenanzas.
- Descripción de las obras necesaria, en su caso, con la finalidad de reducir el impacto negativo de lo construido sobre el paisaje.
- Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso mediante acceso a las redes de infraestructuras.
- Que las obras se encuentran finalizadas, entendiéndose que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta para servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación posterior referida a la propia obra.

3. Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento de Los Corrales requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días improrrogables la subsane, advirtiéndole de que si no lo hiciera así, se le tendrá por desistido de su solicitud.

## Artículo 11.-Procedimiento de oficio

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 10 del Decreto 2012, de 10 de enero, el Ayuntamiento de Los Corrales podrá iniciar de oficio los expedientes encaminados a reconocer de oficio la condición de asimilado a fuera de ordenación, de aquellas edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello.

2. Procederá la tramitación de oficio de estos expedientes en los siguientes supuestos:

a) Cuando con objeto de la tramitación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, no fuere posible concluir la misma, al determinarse que caducidad de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento.

b) Cuando por parte de la Administración se constate la existencia de una edificación susceptible de ostentar la condición de asimilada a fuera de ordenación, cuyo reconocimiento no hubiere sido solicitado por su titular. En este caso, el Ayuntamiento de Los Corrales requerirá al titular de la edificación para que en el plazo de seis meses inste la declaración de asimilado a fuera de

ordenación de la misma; transcurrido dicho plazo sin que por el titular de la edificación se hubiere instado tal reconocimiento, la administración procederá de oficio al inicio del expediente.

c) Cuando con motivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Osuna de escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada al régimen de fuera de ordenación, otorgada al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3. La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará en la forma prevista para los iniciados a instancia de parte, pudiendo la Administración incorporar la documentación técnica y administrativa necesaria para ello, bien mediante aportación de los técnicos municipales, bien la contratación de servicios profesionales externos. En cualquiera de los dos casos, el titular de la edificación quedará obligado al pago de las tasas municipales que a tal efecto sean fijadas en la ordenanza fiscal que reglamentariamente regule la materia.

Artículo 12. Supuesto especial de edificaciones aisladas de uso residencial erigidas en parcela integrada en parcelaciones urbanísticas ubicadas en suelo no urbanizable.

1. El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para de aquellas edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en la misma parcela registral o en su defecto catastral, coincidirá con las lindes existentes realmente.

2. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia de segregación exigida por el artículo 25.1.b) de la ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, quedando sujetos dichos efectos a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la LOUA.

A los efectos anteriores, el titular de la edificación deberá presentar en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la notificación de la resolución administrativa, copia de la escritura pública en que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determinará la caducidad de los efectos de la licencia implícita que representa que contiene la declaración de asimilado a fuera de ordenación. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, debiéndose en todo caso solicitar la correspondiente prórroga antes la fecha de caducidad prevista.

3. El procedimiento para otorgar el reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para de aquellas edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística, se tramitará y resolverá de acuerdo a lo prevenido en el artículo 10 de las presentes Ordenanzas, debiendo el interesado presentar la documentación prevista en el apartado 2 del indicado precepto, completada con:

-Plano georreferenciado de la totalidad de la urbanización donde se ubica la parcela, con determinación de linderos.

-Plano georreferenciado de localización de la parcela dentro del plano de la urbanización con indicación de todas las edificaciones existentes, con indicación asimismo de su superficie y grafía, acotadas a linderos.

-Acreditación por parte de las compañías suministradoras si fuera el caso, de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.

4. Con carácter excepcional y transitorio, podrá autorizarse el acceso provisional a los servicios básicos de electricidad y agua a aquellas edificaciones de uso residencial existen construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, susceptibles de obtener el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, siempre y cuando tales edificaciones se encuentren terminadas y en uso, y el titular de la misma hubiere instalado el reconocimiento para ellas de la situación de asimilado.

#### Artículo 13. Mantenimiento y obras permitidas.

1. Todas las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de mantenimiento y conservación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

3. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el entorno.

4. A la solicitud de autorización para este tipo de obras, se acompañará copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate.

5. Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo estarán sometidas a las inspecciones periódicas cada diez años, permitiéndose las obras derivadas de dicha inspección.

#### Artículo 14. Reconocimiento parcial de usos.

En el supuesto de que en una misma edificación estuvieran implantados más de un uso en unidades funcionales periódicas de construcción de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación podrá circunscribirse y limitarse a dichos espacios.

#### Artículo 15. Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que pueda establecer el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, que podrá autorizar la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que éstos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

#### Artículo 16. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución administrativa de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la

inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad. Dicha resolución, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a la edificación y las condiciones a las que se sujeta, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

#### Artículo 17. Indemnización por equivalencia.

En el supuesto de asimilado al régimen de fuera de ordenación por concurrir causas de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, previo a dictar resolución de reconocimiento deberá haberse satisfecho íntegramente la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado, conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones en el momento de la solicitud.

A los efectos de fijar esta indemnización por equivalencia, el informe técnico repercutirá a la superficie construida, sea cual sea el uso al que se destina la edificación, el valor de repercusión del suelo recogido en la “Ponencia de valores total de bienes inmuebles urbanos” de Los Corrales vigente. A este valor se le aplicará el coeficiente de mayoración que corresponda, en base a los coeficientes de homogenización recogidos en el PGOU de Los Corrales para las diferentes tipologías edificatorias, dando como resultado 63 €/M2 construido. Este valor de repercusión, será actualizado conforme a la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

#### Artículo 18. Formación de censo

El Ayuntamiento de Los Corrales procederá a la creación y mantenimiento de un registro administrativo interno en el que se dejará constancia de todas aquellas edificaciones para las que se haya reconocido su situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

## **CAPITULO IV**

### **NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### Artículo 19. Objeto, contenido y alcance de las Normas.

Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo. Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las condiciones básicas de accesibilidad, impacto, seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad recogidas en esta Sección 4ª.

#### Artículo 20. Condiciones de accesibilidad.

La edificación deberá disponer de acceso adecuado en condiciones de seguridad, en función del uso al que se destina.

#### Artículo 21. Condiciones sobre impactos generados por la edificación.

La edificación, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no puede ser generadora en sí misma de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

#### Artículo. 17. Condiciones de seguridad estructural y de utilización.

1. La edificación deberá reunir las necesarias condiciones de resistencia y estabilidad estructural, conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.
2. La edificación deberá disponer de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos, así como de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
3. El funcionamiento de las instalaciones de que disponga el inmueble, no podrá implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

#### Artículo 22. Condiciones mínimas de salubridad.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.
2. La edificación destinada a la permanencia de personas, deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua, con las características adecuadas para su uso.
3. En el supuesto de edificación generadora de aguas residuales, deberá contar con una red de evacuación que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que los requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales, no permitiéndose el vertido a pozos ciegos en el terreno.

## Artículo 23. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

1. Los espacios habitables deben resultar aptos para el uso al que se destinan, por reunir unos requisitos mínimos de habitabilidad y funcionalidad.
2. Si la edificación se destina a uso residencial, deberá cumplir las siguientes exigencias:
  - a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 30 M<sup>2</sup>, e incluir como mínimo cuarto de baño completo y estancia-comedor-cocina, que podrá ser también dormitorio. La suma de las superficies destinadas a estancias vivideras, no podrá ser inferior a 25 M<sup>2</sup>. A estos efectos, será computable la superficie de las estancias con altura libre de ciento noventa (190) centímetros.
  - b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
  - c) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural, con huecos de superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. Se exceptúan de dichas condiciones a los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros, baños, pasillos y otras dependencias auxiliares.
  - d) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
    - Red interior para suministro de agua y desagüe para baño y cocina.
    - Red interior para suministro de energía eléctrica, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de auto-abastecimiento.
  - e) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar.

### **DISPOSICION FINAL PRIMERA**

Para lo que no esté previsto en la Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Decreto 2/2012 de 10 de Enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad Autónoma de Andalucía; en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que resulten de aplicación.

### **DISPOSICION FINAL SEGUNDA**

La presente Ordenanza entrará en vigor, conforme al artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, tras la publicación íntegra de las mismas en el Boletín Oficial de la

Provincia de Sevilla y el transcurso del plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra el presente acuerdo, conforme al artículo 19 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, se podrá interponer por los interesados Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la Provincia, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

En Los Corrales a 11 de julio de 2017.- El Alcalde, Juan Manuel Heredia Bautista