

## UTRERA

Don Wenceslao Carmona Monje, Teniente Alcalde del Área de Urbanismo (P.D. de Alcaldía 14 de octubre de 2014), del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

Hace saber: Que por resolución de la Alcaldía de fecha 6 de febrero de 2015, se acordó elevar a definitivo el acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, de 12 de septiembre de 2013, por el que se aprobó inicialmente la Ordenanza Municipal sobre normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes para su reconocimiento en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, al no haberse presentado alegación alguna durante el plazo de exposición al público por treinta (30) días mediante anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla número 240, de 16 de octubre de 2015.

Se adjunta como anexo texto íntegro de la Ordenanza.

Lo que se hace público conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, significándose que contra dicha Resolución que agota la vía administrativa de acuerdo con el artículo 109.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, podrá interponerse con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo de un mes a contar de la fecha de notificación o publicación en su caso, ante la Autoridad u Órgano que la dictó, entendiéndose desestimado una vez transcurrido otro mes desde la interposición si no se dictara resolución expresa (artículos 116 y 117 de la citada Ley) o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla en el plazo de dos meses a contar asimismo de la fecha de notificación o su publicación.

En Utrera a 6 de febrero de 2015.—El Teniente Alcalde del Área de Urbanismo, Wenceslao Carmona Monje.

ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES PARA SU RECONOCIMIENTO EN SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

JULIO DE 2014

*Exposición de motivos*

Mediante el Decreto 2/2012, de 10 de enero, la administración autonómica andaluza ha venido a regular el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable. Dicho decreto trata de dar respuesta al problema de las edificaciones irregulares en el suelo no urbanizable cuyos orígenes se encuentra, en la mayor parte de los casos, en otro fenómeno muy extendido por la geografía andaluza, el de las parcelaciones urbanísticas, surgidas de forma irregular en esta clase de suelo en las últimas décadas.

Este decreto se desarrolla posteriormente por la Orden de 1 de marzo de 2013, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012 (Normativas Directoras); que aunque no siendo de obligado cumplimiento, ha sido considerada en sus términos en la redacción de esta ordenanza municipal. Todo ello con respeto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Tal y como se señala en el artículo 1 del Decreto 2/2012 su objeto alcanza al tratamiento de estas edificaciones así como al reconocimiento de su situación jurídica y la satisfacción del interés general que representa la preservación de los valores propios del suelo no urbanizable.

Esta norma en su artículo 5 contiene un mandato dirigido a los municipios en orden a la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, revestirá la forma de Ordenanza municipal.

Precisamente una de las situaciones jurídicas que se contempla en dicha norma es la de asimilado al régimen de fuera de ordenación, definida en el artículo 8, para cuyo reconocimiento ha de acreditarse el previo cumplimiento de las condiciones mínimas aludidas anteriormente. En esta situación se encuentran numerosas edificaciones existentes en el suelo no urbanizable de este término municipal, tal y como recoge en su contenido informativo el documento redactado del Avance de planeamiento para la identificación de los asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Utrera.

Para las edificaciones, definidas en el artículo 8, objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ha de tramitarse el oportuno procedimiento —regulado con detalle en los artículos 9 a 12 del Decreto 2/2012— que culminaría, en su caso, con una declaración municipal de reconocimiento de dicha situación y de su aptitud para el uso al que se destinan, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter ilegal debido a que se construyeron al margen de la legalidad urbanística.

Así pues en aplicación de lo anterior se formula esta Ordenanza municipal, necesaria para definir aquellas condiciones mínimas aplicables a estas edificaciones, las cuales, en todo caso, se han de entender sin perjuicio de la aplicación de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o administraciones públicas.

Igualmente la Ordenanza regula cuestiones adicionales en el procedimiento de tramitación del reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, como son la documentación que se ha de aportar en la fase de inicio del procedimiento al amparo de la previsión del artículo 10.2 del Decreto 2/2012, el establecimiento de unos criterios mínimos para dictar ordenes de ejecución para evitar el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno, de conformidad con el apartado 6 del artículo 11 del Decreto 2/2012 y, finalmente, la posibilidad de que la resolución del mismo pueda tener un alcance referido a partes del edificio, por analogía con la regulación recogida en el Reglamento de Disciplina Urbanística para las licencias parciales de obras y de ocupación y en coherencia con el reconocimiento expreso que sobre ello se recoge en el artículo 20.4.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, modificado por el artículo 24 del Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio.

Asimismo, y de acuerdo con la regulación ofrecida por el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el régimen diseñado de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es aplicable al suelo urbano consolidado y no solamente al no urbanizable —al que se limita el Decreto 2/2012 por razones obvias vinculadas con su objeto específico—, motivo por el cual a través de esta Ordenanza se extiende adicionalmente su ámbito de aplicación a las edificaciones situadas en suelo urbano consolidado con determinadas singularidades.

Finalmente se ordena la creación y mantenimiento de un registro administrativo interno en el que consten las resoluciones recaídas sobre estos procedimientos, y se deroga la Ordenanza municipal del procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación del presente Ayuntamiento de Utrera

## CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Objeto de la ordenanza.*

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 5 del 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, como requisito previo e indispensable para el inicio, en su caso, del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

2. A los efectos de esta Ordenanza, bajo el término genérico de edificación se incluye también 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.

Artículo 2. *Presupuestos para el reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación.*

1. El reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación solamente resultará de aplicación a aquellas edificaciones aisladas que se encuentren terminadas, situadas en suelo no urbanizable, para las que se cumplan simultáneamente los siguientes presupuestos:

- a) Que se hubieran construido sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.
- b) Que se hubiera agotado el plazo legalmente establecido para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. A estos efectos se entenderá que la edificación está terminada cuando a la fecha de comienzo del cómputo del plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, aquella está ultimada y dispuesta a servir al uso al que se destina. Tal aptitud se apreciará cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, la edificación cumpla, simultáneamente, las siguientes condiciones básicas:

- a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.
- b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.
- c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.
- d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.
- e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unas condiciones mínimas de funcionalidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.

3. Además de la concurrencia de los presupuestos anteriores, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación para aquellas edificaciones que se encontrasen en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que el plazo para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se hubiera agotado con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones por causa de las situaciones de riesgo aludidas.
- b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 3. *Alcance del reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación.*

1. El reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación se entenderá sin perjuicio de:

- a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.
- b) La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o administraciones públicas.

2. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigibles legalmente para el correcto desarrollo de las actividades que en la misma se lleven a cabo.

3. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

4. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a las redes de infraestructuras de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre y cuando ello no dé lugar a una situación de riesgo que induzca a la formación de nuevos asentamientos o la ampliación de éstos o de agrupaciones de edificaciones existentes. A tal efecto deberán concurrir de forma simultánea los siguientes presupuestos:

- a) Que dichas infraestructuras discurren colindantes con la parcela en que se ubique la edificación, siempre y cuando el suministro no se realice desde un asentamiento urbanístico o una agrupación de edificaciones.
- b) Que el acceso a tales infraestructuras cuente con informe favorable de la compañía suministradora competente, y siempre que aquél se realice sin necesidad de refuerzo de las existentes.
- c) Que la infraestructura en cuestión no hay sido objeto de tramitación de un expediente de protección de la legalidad urbanística.

## CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD

Artículo 4. *Condiciones mínimas exigibles en materia de ubicación y accesibilidad.*

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Artículo 5. *Condiciones mínimas exigibles en materia medioambiental.*

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas 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 la 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 6. *Condiciones mínimas exigibles en materia de seguridad.*

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación 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, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres antes posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las condiciones básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten la caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 7. *Condiciones mínimas exigibles en materia 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 de su aire interior.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

3. Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

4. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

Artículo 8. *Condiciones mínimas exigibles en materia de habitabilidad y funcionalidad a las viviendas.*

1. Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

2. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y han de ser independientes de locales anexos de uso incompatible.

3. Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales no habitables. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de piezas habitables.

4. Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

5. Los patios deben permitir poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

6. La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,50 x 1,50 m. en las habitaciones destinadas al descanso.

7. Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,20 m.

8. Toda vivienda deberá contar, al menos, con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- a) Red interior de suministro de agua a aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- b) Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- c) Red interior de desagüe de sanitarios y electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

9. Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable constituido por sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

## CAPÍTULO TERCERO. REGULACIÓN ADICIONAL DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 9. *Documentación de las solicitudes de reconocimiento.*

Junto con la solicitud que se presente para iniciar el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 2/2012, habrá de adjuntarse la siguiente documentación:

1. Documentación administrativa:
  - Fotocopia N.I.F. del solicitante/representante y, en su caso, del C.I.F. de la entidad.
  - Escritura de constitución de la entidad, en su caso.
  - Documentación acreditativa de la representación, en su caso.
  - Justificante de abono de la tasa previa.
2. Documentación técnica suscrita por técnico competente y visado por el Colegio Profesional en el que incluya como mínimo las siguientes determinaciones:
  - a) Memoria descriptiva, urbanística, estructural constructiva y de instalaciones, en la que se incluya:
    - Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, así como referencia catastral del mismo, o en su defecto, localización mediante cartografía oficial georeferenciada.
    - Descripción del inmueble, indicando su uso e incluyendo definición de los elementos constructivos y de las instalaciones.
    - Acreditación de la fecha de terminación de la edificación, circunstancia que podrá acreditarse mediante cualquiera de los medios de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, o cualquier medio de prueba fehaciente admitido en derecho.
    - Información sobre el cumplimiento de los parámetros urbanísticos: descripción detallada de la parte de la edificación que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico, especificando los parámetros urbanísticos de aplicación que no se cumplen, con concreta determinación del precepto urbanístico infringido.
    - Certificación de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina indicando que la misma reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para dicho uso, según lo indicado en la presente Ordenanza.
    - Descripción de las obras necesarias e indispensables para dotar la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de manera autónoma y sostenible, o en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3 y 3.4.
    - Valoración de las obras, señalando el presupuesto de ejecución material del inmueble y cuantificando el valor de las obras ejecutadas con infracción de la normativa urbanística, a efectos de la liquidación de la tasa previa correspondiente. Dicho presupuesto se calculará en función de los parámetros establecidos en la Ordenanza Fiscal en vigor, y a falta de referencia según los módulos de valoración. Se tomará como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.
  - b) Planos:
    - Plano de situación en cartografía oficial, en el que se grafie la edificación o instalación.
    - Plano de ubicación de la edificación en la parcela, a escala, en el que se acote la separación del inmueble a los linderos de la parcela.
    - Planos acotados, a escala, de las plantas del edificio o instalación, con indicación de la distribución de conformidad con lo realmente ejecutado, representado cada una de las construcciones o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida y del uso de la misma.
    - Planos acotados de alzados y sección, a escala.
    - Planos de las instalaciones existentes, incluyendo, en su caso, las infraestructuras de conexión a las redes de suministro con las que cuenta el edificio.
    - Plano descriptivo de las actuaciones necesarias para que el edificio alcance las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para el uso definido, en su caso.
  - c) Fotografías a color de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación, de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, firmadas por la propiedad y por el técnico.
3. Se presentará una copia en soporte papel y otra copia en soporte informático, según las indicaciones señaladas en la ordenanza municipal reguladora sobre presentación de proyectos para la solicitud de licencias urbanísticas, instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y otros.

Artículo 10. *Órdenes de ejecución para evitar el impacto negativo sobre el paisaje del entorno.*

De conformidad con lo previsto en el artículo 11.6 del Decreto 2/2012, con el fin de evitar el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno, se tendrán en cuenta los siguientes criterios para ordenar, en su caso, la ejecución de las obras de reparación necesarias con carácter previo a la resolución de reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación:

- a) Los cerramientos o vallados de las parcelas del suelo no urbanizable, en general, serán a base de vegetación autóctona o mediante materiales que no supongan un impacto paisajístico negativo.
- b) Se deberán eliminar o, en su caso, corregir los impactos paisajísticos existentes provocados por vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, afectación a escorrentías o arroyos, etc, debiéndose proceder en tales casos a la ejecución de actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación y en general de restauración oportunas.

Artículo 11. *Reconocimiento parcial de usos.*

En el supuesto de que existiesen implantados en la edificación dos o más usos y éstos se ubicasen en espacios físicos separables técnica y funcionalmente, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación podrá limitarse a dichos espacios en los que concurran los presupuestos para su reconocimiento.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En las edificaciones ubicadas en ámbitos que gozan actualmente de la clasificación y categorización por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano consolidado por la edificación, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se extenderá a todos los extremos indicados en el artículo 12.1 del Decreto 2/2012 siempre que la edificación alcance las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad reguladas en esta Ordenanza.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. APLICACIÓN DE LAS NORMAS MÍNIMAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Las condiciones mínimas reguladas en los artículos 6, 7 y 8 serán igualmente de aplicación en las edificaciones que hayan de ser declaradas en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo urbano consolidado.

2. En estos casos las condiciones establecidas en los apartados 3 y 4 del artículo 7 no será de aplicación ya que el supuesto normal será la conexión a los servicios básicos en funcionamiento. En este caso, el certificado técnico a aportar junto con la solicitud de reconocimiento deberá detallar las obras necesarias para la conexión a los mismos, su viabilidad técnica y, en su caso, la necesidad de ampliar la capacidad de las redes generales.

3. Tampoco serán de aplicación a edificaciones con uso residencial las condiciones mínimas reguladas en el artículo 8, apartados 3, 6 y 7. En estos casos, el certificado técnico a aportar junto con la solicitud de reconocimiento deberá justificar que las condiciones de la vivienda hacen viable su uso como tal, garantizando sus condiciones de habitabilidad.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. REGISTRO ADMINISTRATIVO

El Área de Urbanismo del Ayuntamiento procederá a la creación y mantenimiento de un registro administrativo interno en el que se deje constancia de todas aquellas edificaciones para las que se haya reconocido su situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la ordenanza municipal reguladora del procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del reglamento Disciplina urbanística, y cuentas otras disposiciones generales de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

## DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Utrera para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación. Asimismo quedan facultados para suplir, por razones de urgencia, los vacíos normativos que pudieran existir en la misma. El ejercicio de estas facultades no se entenderá como modificación de la Ordenanza Municipal.

## DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. ENTRADA EN VIGOR

La presente Ordenanza entrará en vigor cuando sea publicado íntegramente su texto en el «Boletín Oficial» de la provincia y haya transcurrido el plazo de quince días al que se refiere el artículo 65 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.

## ANEXO

## SOLICITUD DECLARACIÓN EN SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

<b>1. Solicitante</b>		
Nombre y apellidos/razón social:		D.N.I./C.I.F./N.I.E:
Domicilio:		C. Postal
Provincia:	Municipio:	
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	Correo electrónico:
<b>2. Datos del/de la Representante Legal (En su caso)</b>		
Nombre y apellidos/razón social:		D.N.I./C.I.F./N.I.E:
Domicilio:		C. Postal
Provincia:	Municipio:	
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	Correo electrónico:
<b>3. Datos del/de la Técnico Redactor de la Documentación Técnica</b>		
Nombre y apellidos/razón social:		D.N.I./C.I.F./N.I.E:
Colegiado nº	del Colegio Oficial de	
Domicilio:		C. Postal
Provincia:	Municipio:	
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	Correo electrónico:
<b>4. Datos del inmueble</b>		
Ref. Catastral	Polígono. Parcela	
Finca Registral (Tomo, Libro, Folio):	Otros datos de situación/emplazamiento	

El abajo firmante declara bajo su responsabilidad que son ciertos todos los datos consignados y solicita le sea concedido el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para el inmueble descrito.

Utrera, a                    de                    de 20

(Firma del/de la solicitante)

Señor Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Utrera.

## DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA A LA PRESENTE SOLICITUD

## 1. De carácter administrativo:

- N.I.F del solicitante/representante legal y, en su caso, C.I.F de la entidad y escritura, así como documento acreditativo de la representación
- Justificante del abono de la tasa municipal conforme a Ordenanza reguladora

## 2. De carácter técnico:

Documentación técnica suscrita por técnico competente y visado por el Colegio Profesional cuando lo exija la normativa estatal en el que incluya como mínimo las siguientes determinaciones, (artículo 9 de la Ordenanza):

## a) Memoria descriptiva, urbanística, estructural constructiva y de instalaciones, en la que se incluya:

Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, así como referencia catastral del mismo, o en su defecto, localización mediante cartografía oficial georeferenciada.

Descripción del inmueble, indicando su uso e incluyendo definición de los elementos constructivos y de las instalaciones.

Acreditación de la fecha de terminación de la edificación, circunstancia que podrá acreditarse mediante cualquiera de los medios de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, o cualquier medio de prueba fehaciente admitido en derecho.

Información sobre el cumplimiento de los parámetros urbanísticos: descripción detallada de la parte de la edificación que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico, especificando los parámetros urbanísticos de aplicación que no se cumplen, con concreta determinación del precepto urbanístico infringido.

Certificación de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina indicando que la misma reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para dicho uso, según lo indicado en la presente Ordenanza.

Descripción de las obras necesarias e indispensables para dotar la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de manera autónoma y sostenible, o en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3 y 3.4.

Valoración de las obras, señalando el presupuesto de ejecución material del inmueble y cuantificando el valor de las obras ejecutadas con infracción de la normativa urbanística, a efectos de la liquidación de la tasa previa correspondiente. Dicho presupuesto se calculará en función de los parámetros establecidos en la Ordenanza Fiscal en vigor, y a falta de referencia según los módulos de valoración. Se tomará como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

## b) Planos:

Plano de situación en cartografía oficial, en el que se grafie la edificación o instalación.

Plano de ubicación de la edificación en la parcela, a escala adecuada, en el que se acote la separación del inmueble a los linderos de la parcela.

Planos acotados, a escala adecuada, de las plantas del edificio o instalación, con indicación de la distribución de conformidad con lo realmente ejecutado, representado cada una de las construcciones o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida y del uso de la misma.

Planos acotados de alzados y sección, a escala adecuada.

Planos de las instalaciones existentes, incluyendo, en su caso, las infraestructuras de conexión a las redes de suministro con las que cuenta el edificio.

Plano descriptivo de las actuaciones necesarias para que el edificio alcance las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para el uso definido, en su caso.

## c) Fotografías a color de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación, de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, firmadas por la propiedad y por el técnico

(Se presentará una copia en soporte papel y otra copia en soporte informático, según la Ordenanza Municipal reguladora sobre presentación de proyectos para la solicitud de licencias urbanísticas, instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y otros)

36D-1479

## UTRERA

Don Wenceslao Carmona Monje, Teniente Alcalde del Área de Urbanismo (P.D. de Alcaldía 14/10/2014), del Excmo. Ayuntamiento de esta capital y su provincia.

Hace saber: Que por resolución de la Alcaldía de fecha seis de febrero de dos mil quince, se acordó elevar a definitivo el acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, de treinta y uno de julio de dos mil catorce, por el que se aprobó inicialmente Avance de Planeamiento para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y los Ámbitos del Habitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Utrera, al no haberse presentado alegación alguna durante el plazo de exposición al público por treinta (30) días mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia de Sevilla número 240, de 16 de octubre de 2014.

Se adjunta como anexo texto íntegro del Avance.

Lo que se hace público conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, significándose que contra dicha resolución que agota la vía administrativa de acuerdo con el artículo 109.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, podrá